

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6451 *Resolución de 10 de abril de 2019, 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 Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por doña V. C. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada presentada el día 31 de mayo de 2018 en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, doña V. C. T., como dueña de la finca registral número 2.777 del término de Sant Antoni de Portmany, solicitó que, en virtud de lo establecido en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se procediese a la a la coordinación catastral, de acuerdo con el artículo 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Se acompañaba a la solicitud escritura autorizada por el notario de Sant Antoni de Portmany, don José Antonio Alba Navarro, con el número 340 de protocolo, en la que figuraba incorporada certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad Eivissa número 4, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Finalizada la tramitación del procedimiento previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, a instancia de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18-10-2018, en el recurso interpuesto por doña V. C. T. contra la anterior nota de calificación de este Registro, se deniega la inscripción en base al siguiente hecho:

Examinada toda la documentación presentada y, la representación gráfica como documento complementario al acta cuya inscripción se solicita al Registro de la Propiedad, según un examen detallado de la misma y con la herramienta auxiliar del programa de bases gráficas del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, resulta que existen dudas en la identidad de la finca resultante de la modificación cuya inscripción se insta, lo que se justifica con arreglo a los siguientes criterios objetivos y razonados:

1.º Porque, calificando la representación de la finca que resulta del Registro de la Propiedad resulta que, tal finca linda por uno de sus linderos con un camino.

2.º Porque de la calificación de la representación gráfica de la finca cuyos linderos se modifican, así como, de la representación que resulta del programa de bases gráficas del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de

España, resulta que la modificación de la finca cuya inscripción se solicita al Registro de la Propiedad invade por el lindero Sur un camino en su integridad.

3.º Porque, si se califica la certificación catastral, así como la representación de la finca con arreglo al programa de bases gráficas del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, resulta que tal finca linda por el Este con la parcela 41 y, por el Oeste con las parcelas 39 y 35 del polígono 1 y, en la documentación cuya inscripción se solicita en el Registro de la propiedad se declara que por el Este linda con las parcelas 41 y 43 del polígono 1, así como, que por el Oeste linda con la parcela 39 del polígono 1, lo que aumenta si cabe las dudas en la identidad de la finca al estar en contradicción con los medios de prueba antes expuestos.

Se aplica a este supuesto los siguientes fundamentos de Derecho:

A) artículo 31.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares: «Las personas propietarias del suelo clasificado como rústico tendrán los siguientes derechos:

a) A realizar las actividades necesarias para la explotación agrícola, forestal, cinegética y pecuaria mediante el uso de los medios técnicos y las instalaciones adecuadas, de acuerdo cono [sic] la normativa específica, y sin que impliquen, en ningún caso, la transformación de su condición o características esenciales».

B) Artículo 19.1 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Islas Baleares: «Son usos admitidos aquellos que, con carácter general, pueden efectuarse en suelo rústico y cuya autorización no requiere cautelas especiales, ya que las actuaciones a ellos vinculadas no alteran las características esenciales de los terrenos o tienen una incidencia que ya haya sido previamente evaluada y corregida.

Se considerarán usos admitidos:

a) Los usos relacionados con el destino o la naturaleza de las fincas.
b) Los usos relacionados con la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras públicas».

C) Artículo 6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana: «Todos los ciudadanos tienen el deber de:

c) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos».

D) Artículo 199.1 párrafo cuarto, primer inciso de la Ley Hipotecaria: «El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a a [sic] la Administración titular del inmueble afectado».

En aplicación de esta última regla jurídica, se ha notificado tal circunstancia al Ayuntamiento de San Antonio Abad, sin que, su silencio baste para practicar la inscripción solicitada, dado que, en sede de silencio administrativo, el artículo 24.1 párrafo segundo de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común declara: «El silencio tendrá el efecto desestimatorio en los procedimientos relativos al ejercicio del derecho de petición a que se refiere el artículo 29 de la Constitución, aquellos cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, impliquen el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente y en los procedimientos de responsabilidad de las Administraciones Públicas».

Para finalizar, se debe exponer la reiterada doctrina de la DGRN según la cual, el registrador de la propiedad de velar tanto por el dominio público inscrito en el Registro de la Propiedad como el no inscrito.

El defecto como se ha expresado anteriormente es insubsanable.

Contra esta calificación (...)

Eivissa, once de diciembre del año dos mil dieciocho El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. C. T. interpuso recurso el día 14 de enero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—Que en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el notario de Sant Antoni de Portmany, don José Antonio Alba Navarro, en fecha 28 de marzo de 2018 con número de su protocolo 340, adquirió el pleno dominio de la finca registral número 2.777 cuya descripción es la que sigue: Rústica.—Porción de tierra titulada «(...)» sita en el término municipal de Sant Antoni de Portmany de secano con árboles, huerto y una cuarta parte de la noria existente en la finca. Tiene una cabida inscrita de ocho mil doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados (8.254m²). Linda, según título: Norte, con A. P., camino mediante, por Sur, con M. C.; Este, con herederos de J. P. y Oeste, con herederos de V. C. y A. R. P.

Segundo.—Que los linderos actuales de dicho inmueble, conforme a Catastro, tal y como expresamente se hizo constar en la escritura de compraventa y como acredita la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica incorporada a ésta son: Norte, parcela 39 del polígono 1 de doña M. P. P. y finca de la compradora, doña V. C. T. con referencia catastral 001001700CD51E000IQQ y parcela 42 del polígono 1 de don J. P. P.; Sur, parcela 34 del polígono 1 de don V. M. P.; Este, parcela 41 del polígono 1 de don J. P. P. y parcela 43 del polígono 1 de don J. P. P. y Oeste, parcela 39 del polígono 1 de doña M. P. P.

Tercero.—Que por ello, y a efectos de subsanar dicha discrepancia, mediante el escrito presentado ante el Registro número 4 de Eivissa en fecha 31 de mayo de 2018, solicitó que, en virtud de lo establecido en la Ley 13/2015 de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se procediese a la corrección de dicha divergencia procediendo a la coordinación catastral, de acuerdo con el artículo 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Cuarto.—Tras la correspondiente calificación de la predicha solicitud, se denegó de la inscripción de la modificación interesada por existir, a juicio del señor Registrador, «indicios evidentes de una posible invasión del dominio público por su linderos Sur», criterio que mantuvo en la calificación posterior contra la que se formula el presente recurso, denegando nuevamente la inscripción solicitada por insistir en la invasión de un supuesto camino existente en el linderos Sur de la finca.

Quinto.—Es por estar en desacuerdo con lo nuevamente resuelto que, mediante el presente escrito viene a interponerse, en tiempo y forma, recurso gubernativo contra dicha calificación, en base a los siguientes

Hechos:

Primero.—Tal y como ya se expuso en el anterior recurso gubernativo interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado el pasado 20 de julio de 2018, reiterar que, tal y como expresamente recoge la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica aportada junto a la instancia presentada, en el Catastro consta como titular del linderos Sur de la parcela propiedad de doña V. C., don V. M. P., con DNI (...), único vecino Sur de la finca según Catastro, mientras que en el Registro de la Propiedad consta, de acuerdo con la nota simple registral incorporada en el título de propiedad de

doña V. C., como vecino de dicho lindero don M. C., no incluyéndose, en ninguno de ambos, referencia alguna a la existencia de algún camino o inmueble de titularidad pública sito al Sur de la parcela de la recurrente que justifique el motivo de la denegación de inscripción contra la que se formula el presente.

Segundo.—Como se ha mantenido en todo momento, por ser que la realidad no es otra, la finca propiedad de la señora C. T. no coincide siquiera en parte con el dominio público, ya que no existe referencia alguna al respecto ni en el Registro de la Propiedad ni en el Catastro que funde las sospechas de invasión de éste en las que se basa la denegación que nos ocupa, ya que dicho camino no es más que un camino privado constituido entre particulares al servicio común de los propietarios colindantes, lo que se conoce como una serventía creada entre los vecinos para comunicar sus respectivas fincas con los caminos públicos sin que haya mediado la intervención de la Administración que ahora se «sospecha» afectada.

Tal y como acertadamente aprecio el Director General ante el que el presente recurso se formula en su resolución de 22 de octubre de 2018, «el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública del camino no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de las fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el procedimiento correspondiente», para posteriormente apuntar que debía ser «una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye el dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público». Tal y como expresamente se indica en la calificación contra la que se formula el presente recurso, «se ha notificado tal circunstancia al Ayuntamiento de San Antonio Abad, sin que su silencio baste para practicar la inscripción solicitada» de forma que la Administración presuntamente titular del camino no ha manifestado oposición alguna ante la tramitación del procedimiento que nos ocupa, no habiendo mostrado interés alguno en defender lo que el registrador presume suyo. En este sentido cabe citar la Resolución de 5 de julio de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE-A-2018-10169, que concluye que con la mera tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria queda salvaguardado el dominio público:

«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. En el caso que nos ocupa, fueron practicadas las notificaciones prevenidas en el precepto al titular registral colindante y al Ayuntamiento de Arteixo, colindante afectado por el procedimiento previsto en el artículo 199 a juicio de la registradora, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna; y la colindante doña J. L. B. formuló las alegaciones antes referidas que se reducen, básicamente, a la posibilidad de invasión de un camino público como consecuencia de la inscripción de la representación gráfica. La ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento de Arteixo a la inscripción de la representación gráfica solicitada, unida la circunstancia de la existencia de una sentencia, dictada en juicio declarativo, que tuvo a la vista la registradora en el momento de emitir su calificación, que declara la propiedad del pretendido camino a favor del titular registral de la finca objeto del expediente, excluyen cualquier duda acerca de una posible invasión del dominio público. Con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria han quedado, por tanto, salvaguardados los derechos de los propietarios de los fondos colindantes y el dominio público que pudiera verse afectado, en particular, con la notificación e intervención en dicho procedimiento de la Administración municipal, como colindante que pudiera verse afectado a juicio de la registradora, sin que se formulase oposición por su parte.»

Como acertadamente apreció el Director General ante el que se formula el presente recurso, en el fundamento de Derecho tercero de su resolución de 22 de octubre

de 2018 en relación a la inscripción que ahora nos ocupa, «no se aprecian dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica o el dominio público (puesto que no queda acreditado que el camino sea de dominio público)», es decir, la denegación se basaba en meras sospechas de invasión, sospechas que, tras la tramitación del procedimiento previsto por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no han quedado confirmadas ya que nada se ha probado ni acreditado respecto a la titularidad pública de dicho camino.

Tercero.—Véase que lo interesado por doña V. C. no es más que la modificación de los titulares de los linderos de su finca, no pudiendo conllevar la inscripción solicitada invasión alguna del dominio público, pues su superficie y configuración no se ven afectadas y ni los linderos registrales (cuya actualización se interesa) ni los linderos catastrales (que se aportan como correctos) incluyen a la Administración como colindante, no alcanzando comprender su repentina aparición. En este sentido cabe apuntar, en relación al artículo 24.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en el que el registrador basa su decisión, por entender como negativo el silencio del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, que «el silencio tendrá efecto desestimatorio en los procedimientos relativos al ejercicio del derecho de petición, a que se refiere el artículo 29 de la Constitución, aquellos cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfirieran, al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, impliquen el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente y en los procedimientos de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas». Como se ha dicho, ninguna facultad se transfiere en este caso a la solicitante o tercero alguno relativa al dominio público, pues el camino que nos ocupa, que reiteramos es particular y privado, siquiera transcurre por la parcela de su propiedad, sino que simplemente linda con ésta, por lo que ninguna facultad adquiriría respecto de éste la señora C. T. con la actualización que interesa de los titulares de los linderos de su finca, no quedando consecuentemente justificada la interpretación del silencio del Ayuntamiento de Sant Antoni como negativo, sino que éste no es más que el reflejo de lo ajeno que le resulta a esta Administración el asunto que nos ocupa, por nada tener que defender al respecto, así como evidencia de la inobservancia de este Consistorio de las obligaciones que expresamente el Título III - Relaciones interadministrativas de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público le impone, especialmente del deber de colaboración previsto por el artículo 142.a) El suministro de información, datos, documentos o medios probatorios que se hallen a disposición del organismo público o la entidad al que se dirige la solicitud y que la Administración solicitante precise disponer para el ejercicio de sus competencias. En relación a este último cuerpo legal citado, cabe recordar que el artículo 3 de éste establece los principios que debe respetar la Administración en su actuación y relaciones, siendo uno de ellos el de servicio efectivo a los ciudadanos (como no ofrece en este caso, al denegar lo solicitado por la señora C. en base a una suposición no confirmada ni defendida por su presunto titular) debiendo las Administraciones Públicas relacionarse entre sí facilitando preferentemente la prestación conjunta de servicios a los interesados, como no ocurre en este caso, ya que desde el Registro contra el que se formula el presente justifica su denegación en la falta de respuesta de un Ayuntamiento que no colabora ni facilita la resolución de las dudas infundadas que se alegan, por lo que podemos afirmar que el expediente que nos ocupa no respeta los principios de eficacia y coordinación que la antes citada ley establece, sino todo lo contrario.

Cabe recordar el principio de imprescriptibilidad que inspira el régimen jurídico de los bienes públicos y que conlleva que la propiedad de éstos no pueda ser adquirida por usucapión, de forma que, en el hipotético caso de que algún derecho del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany respecto de este supuesto camino público fuese lesionado con la modificación de los titulares de los linderos que nos ocupa, esta Administración no perdería la posibilidad de poder defender su titularidad en el futuro, sino que todos sus

derechos se mantendrían, en caso de existir, salvaguardados. Pretender que la señora C. demuestre que el camino privado que transcurre al Sur de su finca no es de titularidad pública es una pretensión del todo contraria a Derecho, exigiendo la práctica de una prueba diabólica y careciendo doña V. de medios para poder demostrar la inexistencia de un camino público colindante con su finca. En este sentido, cabe indicar que, tal y como ya se acreditó en el anterior recurso gubernativo interpuesto, la señora C. T. en fecha 19 de julio de 2018, con registro de entrada número 2018-E-RE-4532, solicitó al Ayuntamiento de Sant Antoni la expedición de un certificado indicando si el camino que nos ocupa formaba parte del catálogo de viales del municipio o no. Dicha petición, pese al transcurso de seis meses desde que se formulase, no ha recibido respuesta hasta la fecha, mostrando nuevamente el antes referido Consistorio su total desinterés en el asunto, pasotismo que injustamente le beneficia con la interpretación de su silencio hecha por el Registro contra el que el presente recurso se formula.

Cabe recordar, además, que la finca titularidad de la ahora recurrente fue inscrita por inmatriculación, siendo su situación y características las mismas que al momento de su inscripción por dicha vía, lo que conlleva que la Administración supuestamente titular del camino necesariamente tuvo que tener conocimiento de dicho expediente de inmatriculación al momento de su tramitación, por lo que, en caso de considerarse titular de algún derecho relacionado con el inmueble que nos ocupa, lo hubiese hecho valer entonces, como no fue.

Cuarta.—Por último, respecto del motivo tercero en el que se funda la denegación contra la que se formula el presente recurso, apuntar que efectivamente existe un error en la descripción de los linderos catastrales de la parcela que nos ocupa en el expositivo primero de la escritura de compraventa de 28 de marzo de 2018, protocolo 340 de don José Antonio Alba, derivado de un mero error de transcripción que está siendo subsanado en notaría, ya que éstos deberían coincidir exactamente con los recogidos en la certificación catastral del inmueble, documento del que se obtuvieron y cuya literalidad debería haberse reproducido. Dicho error fue también cometido en la instancia mediante la que se solicita la actualización de los linderos, por ser que en dicha descripción se reproduce el contenido de la antes referida escritura, por lo que el error se reprodujo de forma involuntaria, sin que éste tenga la enjundia suficiente como para poder generar dudas respecto de la identidad de la finca, ya que no es más que un error de transcripción inconscientemente cometido, siendo el querer de la solicitante que los linderos se actualicen de acuerdo con el Catastro, por lo que lo recogido en éste es sin duda lo correcto y solicitado.»

IV

El registrador de la Propiedad de Eivissa 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 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre y 20 de diciembre de 2016, 30 de junio, 13 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 5 de julio, 1 de agosto, 27 de septiembre, 18 y 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero 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. El recurso guarda directa relación con la Resolución de esta Dirección General de 18 de octubre de 2018, ya que tratándose de la misma solicitud relativa a la misma finca, en dicha Resolución se concluyó que debía entenderse que lo procedente era iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «dado que

no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público (puesto que no queda acreditado que el camino sea dominio público), a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, en los términos señalados en los anteriores fundamentos. Y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento».

Una vez realizadas las referidas actuaciones en cumplimiento de lo que se resolvió entonces, el registrador deniega la inscripción solicitada manteniendo las dudas de posible invasión de un camino. Opone, asimismo, la falta de coincidencia de los linderos tal y como se expresan en la solicitud, respecto de los que resultan de la certificación catastral aportada.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente:

- De la descripción registral de la finca resulta que linda por el sur con don M. C.
- Según Catastro linda al sur con don V. M. P., sin que figure en la cartografía catastral camino alguno.
- De la superposición con la ortofotografía del PNOA, resulta la existencia de un camino al sur de la finca.

2. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) 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 las actuaciones 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».

3. 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.

Según se señaló en la Resolución de 18 de octubre de 2018, «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».

4. 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 supuesto de este expediente, el registrador deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada porque, según el Registro resulta que la finca linda por uno de sus linderos con un camino y «de la calificación de la representación gráfica de la finca cuyos linderos se modifican, así como de la representación que resulta del programa de bases gráficas del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, resulta que la modificación de la finca cuya inscripción se solicita al Registro de la Propiedad invade por el lindero Sur un camino en su integridad».

En primer lugar debe aclararse que, aunque en la calificación se afirma que la finca linda según Registro por uno de sus linderos con un camino, lo cierto es que el camino que suscita la duda de identidad se ubica en el lindero sur, sin que en dicho lindero aparezca camino alguno en el Registro.

Tal y como se afirmó en la meritada Resolución de 18 de octubre de 2018, efectivamente, de la superposición de la representación gráfica catastral con la ortofotografía del PNOA se aprecia la existencia de un camino dentro del perímetro de la parcela catastral por el lindero sur. Sin embargo, el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública del camino no puede ser determinante para mantener la calificación sin que en este caso la Administración y los titulares hayan formulado oposición alguna en la tramitación del procedimiento.

Tampoco en la cartografía catastral figura ningún camino público por el lindero sur. En este punto debe recordarse que, conforme al artículo 3 de la Ley del Catastro «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Este Centro Directivo ha señalado en la Resolución de 5 de julio de 2018, invocada por la recurrente, que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. En el caso que nos ocupa, fue practicada la notificación prevenida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al

Ayuntamiento, como Administración presuntamente afectada por la inscripción de la representación gráfica que se pretende a juicio del registrador, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna.

Esta ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento a la inscripción de la representación gráfica solicitada, unida la circunstancia de no figurar un camino público ni en el Registro ni en la cartografía catastral, excluye cualquier duda acerca de una posible invasión del dominio público. Con las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria han quedado, por tanto, salvaguardados los derechos de los propietarios de los fondos colindantes y el dominio público que pudiera verse afectado, en particular, con la notificación e intervención de la Administración municipal en tales actuaciones, como colindante que pudiera verse afectado a juicio del registrador, sin que se formulase oposición por su parte.

Y sin que, por otra parte, resulte de aplicación el silencio administrativo según alega el registrador en su calificación, en base al artículo 24.1, párrafo segundo, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común. En primer lugar, porque ningún procedimiento administrativo se ha iniciado ante la Administración, sin que la notificación del registrador a los efectos previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda equipararse al inicio de un procedimiento Administrativo. En segundo lugar, porque tal notificación a la Administración tiene por objeto permitir que ésta se pronuncie acerca una posible afectación al dominio público por la representación gráfica cuya inscripción se pretende, sin que esto encaje en el supuesto previsto en el artículo 24 citado por el registrador en su calificación, puesto que éste se refiere a «(...) que se transfieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, impliquen el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente y en los procedimientos de responsabilidad de las Administraciones Públicas», circunstancia que no puede producirse ya que ni siquiera queda acreditado en forma alguna el carácter demanial del camino.

5. Téngase en cuenta que, como ya ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 27 de septiembre de 2018), incluso aunque nos encontrásemos ante un camino privado o servidumbre de paso, ello no sería obstáculo para la inscripción de la representación gráfica, ya que «no es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria que dispone que «los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo»».

En definitiva, la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la Administración que pueda verse afectada en el curso de tales actuaciones, sin que tampoco resulte de la cartografía catastral la existencia de camino público y ni siquiera se haya formulado alegación alguna por colindante respecto del mismo.

6. Finalmente, en cuanto a la falta de coincidencia de los linderos según la representación gráfica y la descripción literaria contenida en la instancia y en el título de adquisición que se acompaña, ya esta Dirección General se ha pronunciado anteriormente sobre esta cuestión. Así, en las Resoluciones de 8 de junio de 2016 y 13 de julio de 2017 se afirmó que «no obstante la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2 b) del texto

refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria)».

A lo que la Resolución de 20 de diciembre de 2016 añadió que «de conformidad con el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, «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». Esto supone que la descripción de la finca es la resultante de la representación gráfica, que prevalece y, si es necesario, rectifica la descripción literaria. Por tanto, en principio, ningún obstáculo hay en practicar la inscripción (...), siempre y cuando no exista duda sobre cuál sea la representación gráfica que debe inscribirse y exista correspondencia con la descripción literaria en los términos del artículo 9.b) de la Ley, ya que es ésta la que determina, en definitiva, la descripción literaria que constará en los libros del Registro (...)».

En el caso de este expediente las dudas advertidas por el registrador se refieren a la posible invasión de un camino sin que se hayan formulado ni se aprecien dudas de correspondencia entre la descripción literaria de la finca según el Registro con la representación gráfica catastral que se pretende inscribir.

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, 10 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.