

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18551 *Resolución de 27 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don S. T. I. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, doña María de los Ángeles Hernández Toribio, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 8 de abril de 2019, con firma extendida en ante la registradora, don S. y doña A. T. I., como titulares de la finca registral número 17.414 del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, solicitaban la inscripción de su representación gráfica catastral y consecuente rectificación de su descripción al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Suspendido el exceso de cabida solicitado, habiendo tramitado el expediente registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y resultando del mismo la denegación de la rectificación de la descripción de la finca y la incorporación al folio real correspondiente a la finca 17414 con Código Registral Único de Finca número 28076000115200, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, por invasión de dominio público de la vía pecuaria, en su linderos Sur, de conformidad con el artículo 199, apartado 1, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria.

Hechos

1.º Iniciado expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según instancia ratificada ante mí el 8 de abril del 2.019, presentada en este Registro por S. y A. T. I., titulares registrales de las fincas registral 17414, que según el Registro tiene una superficie de 53 áreas y 25 centiáreas, y según certificación catastral descriptiva y gráfica tiene una superficie de 70 áreas y 51 centiáreas, resultando un exceso de cabida de 17 áreas y 26 centiáreas, superior al 10 por ciento.

Se aprecia claramente como invaden por el Sur la vía pecuaria, vereda (...), según resulta de la ortofoto cruzada con la capa del dominio pecuario y consultado el archivo histórico del Catastro de 1988, en el que no había estrechamiento de esa vereda.

Se ha notificado a la Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura y Ganadería, Subdirección General de Recursos Agrarios, Área de Vías Pecuarias, la cual ha presentado en esta Oficina alegaciones. Según oficio de fecha 20 de junio del 2.019, firmado electrónicamente por don J. A. M. G., jefe del área de vías pecuarias, la parcela 33 del polígono 32, que "consultada la documentación obrante en ese Área de Vías Pecuarias y tras visita de campo, se comprueba, que se está registrando superficie

a esa parcela, que es dominio público pecuario, ya que el límite de la vía pecuaria hay que tomarla a 5 metros del eje del camino, se debería solicitar por parte del titular, una Delimitación Provisional de la Vía Pecuaria en su colindancia con la parcela en cuestión, para determinar claramente los límites.”

Fundamentos de Derecho

1.º En cuanto a la registración de un exceso de cabida, el artículo 9 letra b) párrafo quinto de la Ley Hipotecaria añade que “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”.

El artículo 199, punto 1, párrafo cuarto 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 la Administración titular del inmueble afectado...”

2.º Como señala la Dirección General de los Registros y el Notariado en reiteradas resoluciones “Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

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, que además es la única colindante, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia prosrita por la legislación hipotecaria.”

3.º Establece la Ley 8/1998 de 15 de junio, Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid artículo 3. Naturaleza jurídica. Las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid son bienes de dominio público de esta Comunidad y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, y artículo 10. Recuperación, ampliación y defensa. Corresponde a la Comunidad de Madrid, en uso de las potestades y prerrogativas que le conceden las leyes, la recuperación, ampliación, conservación, mejora, administración, tutela y defensa de las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por su ámbito territorial.

El promotor del expediente puede instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley hipotecaria, a que se refiere el artículo 199, tratándose de dominio público, y como señala la propia Administración en su informe puede instar la delimitación provisional, sin perjuicio de deslinde a que se refieren los artículo 14 y 15 de la Ley 8/1998 de 15 de junio, Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid o que puede interponer en su caso demanda en procedimiento declarativo que determine la propiedad de la superficie disputada.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho se ha suspendido la inscripción de la alteración de la descripción de la finca, inscribiendo dichas fincas con la descripción que consta en el registro conforme a los artículo [sic] 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, y artículo 3, 10, 14 y 15 de la Ley 8/1998 de 15 de junio, Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (...)

Arganda del Rey a veintiséis de junio de dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible) Fdo: Dña. Maria de los Ángeles Hernández Toribio».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. T. I. interpuso recurso el día 27 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Se recurre la suspensión del exceso de cabida solicitado por el abajo firmante propietario, interesado y parte afectada en el proceso, amparado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, cuya calificación registral es la denegación de la rectificación de la descripción de la finca y la incorporación al folio real correspondiente a la finca 17414 con Código Registral Único de Finca número 28076000115200, de la representación gráfica georreferenciada de la misma por invasión de dominio público de la vía pecuaria en su lindero sur.

Esta parte se opone y se opondrá a la calificación negativa del aludido Registro de la Propiedad de Arganda del Rey N° 2 por:

– Se basa dicha calificación negativa en la estimación de las alegaciones formuladas por la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid, según las cuales se está registrando superficie a esta finca que es dominio público pecuario, aduciendo un supuesto cruce de la ortofoto con la capa de dominio pecuario y consultado el archivo histórico de Catastro de 1988, en el que no había estrechamiento de esa vereda. En primer lugar la ortofoto satelital muestra sin ningún género de dudas los límites y lindes tanto de la finca como del camino, una vereda que, por otra parte, ha permanecido inalterable e inalterada a través del tiempo por más de 45 años al paso por mi propiedad según demuestran planos y archivos históricos incluso anteriores a 1988, muy al contrario de lo que las alegaciones aceptadas manifiestan, es más durante los años 80 y 90 esa vía era urbana y ostentaba la denominación de calle (...) y en concreto mi finca se numeraba como 21 de esa vía como demuestran los planos catastrales de la época y los recibos del IBI abonados por la propiedad durante todos esos años, y por si no fuera suficiente la citada vereda está asfaltada en gran parte de su recorrido atravesando suelo residencial e industrial e interrumpiéndose [*sic*] y finalizando de un modo abrupto dentro del mismo municipio sin solución de continuidad, haciendo que su clasificación de vía pecuaria sea más que cuestionable en derecho, por definición (...)

La rectificación de la calificación y la admisión de mi solicitud de modificación de superficie por expediente de exceso de cabida amparado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria que insta a los organismos oficiales de la Dirección General del Catastro y Registros de la Propiedad a mantener actualizados y en concordancia los datos físicos y económicos de las bienes inmuebles con el fin de no incurrir en perjuicio a sus propietarios que como en este caso he instado de parte el inicio de tramitación del expediente y solicitado la inscripción de la certificación catastral descriptiva y gráfica, que demuestra de un modo oficial e indubitable toda la información que debe reflejar el asiento registral a practicar».

IV

La registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2 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; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 y 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 19 de diciembre de 2017, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero y 4 y 10 de julio de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción una representación gráfica catastral solicitada en instancia privada. Una vez tramitado realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por la Administración titular de una vía pecuaria colindante.

2. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la 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 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».

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.

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

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, resultan justificadas las dudas de la registradora, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica, basada en la documentación que obra en dicha Administración y tras visita de campo.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), 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.

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 el 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

5. 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 terminante de la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación de invasión de dominio público.

Por todo lo expuesto, resulta correcta la actuación de la registradora a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos.

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 administrativa (cfr. artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

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, 27 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.