

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16805 *Resolución de 6 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca y la consiguiente rectificación de su descripción, por oposición de uno de los titulares notificados.*

En el recurso interpuesto por don A. B. R. y doña C. R. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, doña Monserrat Bernaldo de Quirós Fernández, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca y la consiguiente rectificación de su descripción, por oposición de uno de los titulares notificados.

Hechos

I

Mediante acta de rectificación de cabida otorgada el día 1 de febrero de 2022 ante el notario de Palma de Mallorca, don Antonio Roca Araño, con el número 402 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca número 51.333 del término municipal de Llucmajor y la consiguiente rectificación de su descripción.

II

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

«Referencia del documento calificado:

N.º entrada: 825/ 2022. Clase: notarial. Objeto: rectificación de cabida. Autorizante: Don Antonio Roca Araño, Notario de Palma de Mallorca. Fecha documento: 01/02/2022. N.º protocolo: 402/2022.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 8 de febrero de 2022 se aportó a este Registro de la Propiedad el documento de referencia, que consta presentado bajo el asiento 1335 del diario 78, consistente en escritura otorgada el uno de febrero del año dos mil veintidós, número de protocolo 402/2022 del Notario de Palma de Mallorca, Antonio Roca Araño, por la que don A. B. R. y doña C. R. S., dueños de la finca número 51.533 del término municipal de Llucmajor, solicitan la rectificación de cabida de dicha finca y la actualización de linderos, en base a la representación gráfica alternativa aportada, consistente en medición y planimetría efectuada por técnico competente, y acompañando Informe de Validación Gráfica Catastral positivo.

Segundo. En fecha 18 de febrero de 2022, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se inició el trámite para la rectificación de superficie y linderos de la parcela de la finca 51.533, con la oportuna práctica de notificación a colindantes.

Tercero. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes fundamentos jurídicos:

1.º La calificación citada ha sido realizada al amparo de los arts. 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

2.º De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

1. Habiendo finalizado el trámite que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se inició a la presentación del precedente documento para la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 51.533, con la consiguiente rectificación de superficie y linderos de la finca, conforme a la representación gráfica alternativa aportada, se hace constar que la tramitación ha concluido con alegaciones por parte de un colindante notificado que ha manifestado su desacuerdo con la inscripción de la base gráfica pretendida.

Concretamente el titular colindante que ha efectuado alegaciones, es el propietario de la parcela colindante número 413 del polígono 21, con Referencia catastral 07031A021004130000EO, que, tras haber hecho las oportunas comprobaciones, ha alegado que existe una discordancia en la georreferenciación respecto de las coordenadas del límite común entre ambas parcelas, haciendo constar que es incorrecta la cartografía catastral y que es incorrecta la representación gráfica alternativa que se ha aportado para la rectificación que ahora es motivo de calificación, y que se da una intromisión en el lado Este de su parcela (Oeste de la parcela 225), invadiendo el camino que daba paso a su finca, originalmente, y acceso de las propiedades que están más al Norte, y que en la otra parte de la parcela 225 (Sureste), la representación gráfica pretendida también invade parte de la vía pública (camino [...]).

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

A la vista de dichas alegaciones, y de las oportunas comprobaciones efectuadas por medio de la aplicación informática prevista sobre la capa de la cartografía catastral y sobre la capa de P.N.O.A., se verifica:

1.º La existencia de los caminos colindantes con la parcela 225 del polígono 21, en sus linderos Oeste y Sur (o Suroeste y Sureste), los cuales no constan reflejados en la cartografía catastral, así como tampoco se han hecho constar en la descripción literal de la finca en cuestión, registral 51.533.

2.º Que efectivamente la representación gráfica pretendida solapa de hecho sobre los expresados caminos existentes colindantes con la parcela 225 del polígono 21, y en consecuencia, su inscripción alteraría la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, invadiendo los mencionados caminos.

En cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal

resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

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

Asimismo es reiterada y consolidada la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las 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 la Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el curso de tales actuaciones, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Como se ha señalado en diversas Resoluciones, siguiendo la doctrina consolidada: “a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente”. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso

–inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

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 registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”. Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2.016).

En el presente supuesto, que pretende un exceso de cabida por rectificación descriptiva, atendiendo a las circunstancias antes expuestas, cabe la posibilidad de invasión de caminos (dominio público) y/o fincas colindantes, y en consecuencia, no puede ser inscrita la base gráfica alternativa aportada, y se procede a la denegación de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 51.533, a tenor de tales alegaciones y demás documentación aportada.

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

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art.322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Consta en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley, por nota de calificación anterior.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Montserrat Bernaldo de Quirós y Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Palma de Mallorca 4 a día cuatro de mayo de dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. B. R. y doña C. R. S. interpusieron recurso el día 10 de junio de 2022 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Primera. La resolución que es objeto de recurso resuelve denegar la inscripción de un exceso de cabida por rectificación descriptiva, atendiendo a las circunstancias expuestas en el cuerpo de la resolución indicada en el encabezamiento, pues aduce que cabe la posibilidad de invasión de caminos (dominio público) y/o fincas colindantes, y en consecuencia procede a la denegación de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 51.533, a tenor de las alegaciones y documentación aportada.

Segunda. Se formula recurso gubernativo contra dicha calificación negativa, pues, muy brevemente paso a exponer los motivos por los que entiende esta parte en que debe variar la calificación negativa, esto es, resulta que no se invade ningún tipo de camino que sea público, habida cuenta de que el Ayuntamiento de Lluchmajor, término municipal al que pertenece la finca en cuestión, notificó y entregó a mi cliente el Sr. B., tras la solicitud correspondiente, una certificación acreditativa de no titularidad pública del camino (21-413/625), con CSV (...), respecto del Alcalde, y con CSV (...) respecto del Regidor de Urbanismo y Medio Ambiente, fechada en 8 de Junio del corriente, así como otra certificación de la misma fecha de 8 de Junio, y en relación al camino (...), situado entre las parcelas 225 y 254 del Polígono 21, con CSV (...) respecto del Alcalde, y con CSV (...) respecto del Regidor de Urbanismo y Medio Ambiente, en la que se pone de manifiesto de que no se puede informar de que dicho camino sea de titularidad municipal, y por tanto, tampoco que pertenece a las fincas colindantes (...)

Tercero. Consultado asimismo que fue el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación en el Sistema de Identificación de Parcelas Agrícolas dependiente del Fondo Español de Garantía Agraria y Sigpac, se constata que los viales no son de titularidad pública, pues son incluidos como superficie de la parcela de mis defendidos (...)

En su virtud,

Suplica a su Ilmo. tenga por presentado escrito con la documentación que se acompaña, tenga por interpuesto recurso gubernativo, y tras los oportunos trámites, califique de nuevo el documento acordando su inscripción, y, en el improbable supuesto de que dicho documento no pudiese tener acceso al Registro, eleve el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a cuya Dirección suplico se proceda a estimar el recurso gubernativo interpuesto frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Palma 4 en relación a la finca indicada, resolviendo que procede su inscripción, con todo lo demás que fuere procedente con arreglo a Derecho.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de junio de 2022, 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 y 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, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 y 26 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 5, 25, 26 y 29 de abril, 12 de mayo y 1, y 10 de junio de 2022.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a la finca registral 51.533 del término municipal de Lluçmajor y consiguiente rectificación de su descripción y si es correcta la valoración de la alegación contradictoria presentada por un propietario colindante en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y su valoración por parte de la registradora de la Propiedad.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto debe recordarse la doctrina fijada por este Centro Directivo en la Resolución de 27 de octubre de 1999 relativa a la necesaria claridad con que deben estar redactadas las notas de calificación, pues en el presente caso, la nota de calificación recurrida procede a denegar la inscripción de la georreferenciación en el penúltimo párrafo del fundamento jurídico segundo de la misma y acuerda suspenderla en la parte dispositiva de la nota de calificación.

Y reiterando la doctrina de las Resoluciones de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio de 2022, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

Por tanto, se estima que la decisión correcta es la de denegar la inscripción de la georreferenciación y de la consiguiente rectificación de la descripción, toda vez que esta última debe adaptarse a la superficie y linderos que resulta de la georreferenciación y si esta se deniega, también debe entenderse denegada la inscripción de la rectificación de la descripción.

3. Para resolver el presente recurso debe partirse de la descripción de la finca 51.533 del término municipal de Lluçmajor que se describe en la inscripción primera de agrupación, obra antigua y compra de 16 de febrero de 2021 como: «Rústica: Pieza de tierra secano en término de Lluçmajor, llamada (...) Tiene una cabida de 13.353 metros cuadrados, coincidente con la representación gráfica que se dirá, sobre la que existe construida una casa rural de planta baja, que tiene una superficie construida de 35,23 metros cuadrados. La parte del terreno no ocupada por la edificación está destinada a terreno y accesos. Es indivisible de conformidad con lo establecido en la legislación. Linda por norte con parcela catastral 226, con referencia catastral 07031A021002260000EX, por el oeste con la parcela número 413, con referencia catastral 07031A021004130000EO, por el sur con la parcela 254, con referencia catastral 07031A021002540000EO y por el este con la parcela 254, con referencia catastral 07031A021002540000EO y en parte con la 230, con referencia catastral 07031A021002300000EI. Esta finca comprende la parcela 225 del polígono 21, con referencia catastral 07031A021002250000ED».

La georreferenciación incorporada al asiento era una georreferenciación alternativa a la catastral, elaborada por el técnico don J. P. P. el día 29 de septiembre de 2020, en virtud de levantamiento topográfico.

La descripción que consta en el Acta de rectificación presentada y calificada, acompañada de georreferenciación, cuya inscripción ahora se solicita es: «Rústica: Pieza de tierra secano en término de Lluçmajor, llamada (...) Tiene una cabida de 14.027 metros cuadrados, coincidente con la representación gráfica que se dirá, sobre la que existe construida una casa rural de planta baja, que tiene una superficie construida de 35 metros cuadrados. La parte del terreno no ocupada por la edificación está destinada a terreno y accesos. Es indivisible de conformidad con lo establecido en la legislación. Linda por norte con parcela catastral 226, con referencia catastral 07031A021002260000EX, por el oeste con la parcela número 413, con referencia catastral 07031A021004130000EO, por el sur con la parcela 254, con referencia catastral 07031A021002540000EO y por el este con la parcela 254, con referencia catastral 07031A021002540000EO y en parte con la 230, con referencia

catastral 07031A021002300000EI. Esta finca comprende la parcela 225 del polígono 21, con referencia catastral 07031A021002250000ED».

Se incorpora una certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta que la parcela 225 del polígono 21 mide 14.717 metros cuadrados y una georreferenciación alternativa realizada mediante informe del técnico don M. T. N, el día 10 de diciembre de 2021, que se acompaña de informe catastral de validación técnica de resultado positivo.

4. La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, afirmando que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, que es el propietario de la parcela colindante número 413 del polígono 21, con referencia catastral 07031A021004130000EO, que alega que existe una discordancia en la georreferenciación respecto de las coordenadas del límite común entre ambas parcelas, siendo incorrecta la cartografía catastral y la representación gráfica alternativa aportada pues invade en el lado Este de su parcela (Oeste de la parcela 225) el camino que daba paso a su finca, originalmente y acceso de las propiedades que están más al Norte, y que en la otra parte de la parcela 225 (Sureste), la representación gráfica pretendida también invade parte de la vía pública (camino).

La registradora, mediante la aplicación informática prevista sobre la capa de la cartografía catastral y sobre la capa de Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, constata la existencia física de los caminos, que no existen en la descripción registral de la finca 51.533 de Lluhmajor ni en la descripción catastral de la parcela 225 del polígono 21, razón por la cual deniega la inscripción de la georreferenciación.

5. El promotor del expediente recurre la calificación por entender que no se invade ningún camino público, habida cuenta de que el Ayuntamiento de Lluhmajor expidió sendas certificaciones acreditativas de la no titularidad pública del camino (21-413/625), existente al Oeste y en relación al camino, situado entre las parcelas 225 y 254 del polígono 21 se pone de manifiesto de que no se puede informar que dicho camino sea de titularidad municipal, y por tanto, tampoco que pertenezca a las fincas colindantes.

6. Para resolver el presente recurso procede ver si se ha aplicado correctamente la doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»):

«a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados;

b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.»

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

7. Asimismo, procede comprobar que se haya aplicado la reiterada doctrina de esta Dirección General relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las 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, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

8. En el presente expediente concurren una serie de circunstancias complejas.

No consta expresamente que el Ayuntamiento fuera notificado, si bien se aportan, con el recurso, sendas certificaciones, pero en cierta medida contradictorias, al decirse: «de la información constatada sobre el camino (tipología, estado actual, fotografías aéreas, usuarios, conexión con la red viaria y de comunicación restantes), se concluye que se trata de un camino público que cubre las necesidades de una población indeterminada por lo que se refiere al acceso a las áreas rurales y comunicación con otros caminos de uso aparentemente público», pero sin expresarse taxativamente que sea camino de dominio público, pues en las conclusiones del informe declara: «No se puede informar que el camino de (...) no sea de titularidad municipal y por tanto que pertenece a las fincas confrontadas».

De todo ello se concluye que, efectivamente parece que existen dos caminos, pero no queda acredita su condición de públicos, por lo que pudieran ser propiedad privada, si bien gravados con una servidumbre de paso. Pero tampoco existe, por parte del colindante, una oposición que desvirtúe la propiedad del terreno, sino que su oposición se centra en la existencia de caminos, lo cual no es incompatible con la propiedad a favor del promotor del expediente, aunque, en su caso, gravada con unas servidumbres de paso.

Atendiendo a las circunstancias concurrentes, y toda vez que las certificaciones municipales se han presentado con el escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley

Hipotecaria), sin que hubieran sido aportadas al tiempo de la calificación, y sin que conste del expediente que el Ayuntamiento haya sido notificado, lo procedente es que la registradora reabra el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notifique expresamente a la Administración afectada la pretensión del recurrente, incorpore, en su caso, las certificaciones aportadas con el recurso por el recurrente, y a la vista de toda la documentación y prueba practicada emita una nueva calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los estrictos términos anteriormente expresados.

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