

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7924** *Resolución de 9 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jávea n.º 1, por la que se deniega la inmatriculación de un camino municipal por la vía del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Teulada contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jávea número 1, don Carlos Olavarrieta Jurado, por la que se deniega la inmatriculación de un camino municipal por la vía del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Con fecha 30 de enero de 2014, asiento 644 del Diario 138 se presentó por don J. G. V., en representación del Ayuntamiento de Teulada, certificación por la que se solicita la inmatriculación al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, de un bien de dominio público/servicio público/red viaria identificado como Camino del Campamento, del término municipal de Teulada.

##### II

Con fecha 20 de febrero de 2014 fue calificado negativamente por el registrador de la Propiedad de Jávea número 1, don Carlos E. Olavarrieta Jurado, en los siguientes términos: «De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y en relación con la certificación electrónica firmada digitalmente en Teulada, el veintinueve de enero de dos mil catorce por el secretario del Ayuntamiento de Teulada, presentada en esta oficina el treinta de enero de dos mil catorce. Asiento 644 del Diario 138, ha sido calificado negativamente por los siguientes: Hechos.—Por el documento presentado se solicita la inmatriculación al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, de un bien identificado como dominio público afecto al servicio público —red viaria— Camino del Campamento, de diez once mil (sic) ochocientos treinta y un metros ochenta y cinco decímetros cuadrados. Fundamentos de Derecho. 1) No se acompaña certificación catastral, descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes con la descripción del bien que se pretende inmatricular, y de la que resulte, además, que la misma está catastrada a favor del Ayuntamiento de Teulada. 2) Examinados los índices y archivo de este Registro de la Propiedad, resulta que ya aparecen inscritas fincas descritas como viales Camino de Campamento, por lo que surgen dudas sobre que el bien que se pretende inmatricular no conste ya inscrito parcialmente al no cumplir las condiciones a que se refieren los artículos 199 y 206 de la Ley Hipotecaria, dando lugar a un supuesto de doble inmatriculación. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de dos de agosto de dos mil doce. Contra la anterior calificación (...). En Jávea, a 20 de febrero de 2014. El Registrador (firma ilegible). Fdo: Carlos E. Olavarrieta Jurado».

##### III

Mediante escrito de 11 de marzo presentado el 18 de marzo de 2014, el Ayuntamiento de Teulada interpone recurso contra la anterior nota de calificación, alegando lo siguiente: 1. «Contra la fundamentación empleada en la calificación negativa en el sentido de no acompañarse certificación catastral, descriptiva y gráfica, se debe oponer que el bien

objeto de inmatriculación es un vial público afecto al servicio público, ubicado en suelo urbano consolidado y por sus características y calificación jurídica, no se encuentra incluido en el catastro de bienes inmuebles de naturaleza urbana. 2. "A la objeción formulada sobre que examinados los índices y archivos de este Registro de la Propiedad resulta que ya aparecen inscritas fincas descritas como viales «Cmno. del Campamento», se ha de objetar que la existencia de esas supuestas fincas descritas como viales Cmno. del Campamento, traen causa de que al otorgarse las licencias de alineaciones y rasantes preceptivas para deslindar el dominio público del privado, y ajustarse las diferentes fincas urbanas colindantes con el viario Cmno. del Campamento, se procede a otorgar el correspondiente documento administrativo o público de cesión de parte del inmueble, en general, de pequeñas dimensiones, ya que en virtud de la legislación urbanística de aplicación en el suelo urbano la cesión de suelo para incorporarse a la red viaria es de cesión obligatoria y gratuita y por tanto, esas pequeñas porciones de suelo que han sido cedidas por los particulares y que se incorporan al vial para el que se solicita la inmatriculación, deberán integrarse en la única finca registral que configurará la totalidad del Cmno. del Campamento con las dimensiones y traza que se aporta en la documentación».

Su recurso concluye solicitando que «sea revocada la calificación negativa y se proceda a inmatricular el bien solicitado, al amparo del art. 206 de la Ley Hipotecaria».

Al escrito de recurso acompaña certificación de calificación urbanística del bien objeto de inmatriculación, así como certificación administrativa y planos de las cesiones de viales realizadas en Camino del Campamento.

#### IV

Mediante escrito con fecha de 24 de marzo 2014 el registrador de la Propiedad emitió su informe, destacando que la documentación que acompaña al escrito de recurso no ha sido presentada nunca en ese Registro de la Propiedad para su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 206 de la Ley Hipotecaria; 306 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 24 de abril y 7 de noviembre de 2000; 13 de enero y 10 de marzo de 2001; 11 de febrero y 23 de noviembre de 2004; 7 de febrero de 2005; 24 de enero, 11 de mayo, 5 y 23 de junio, 6 y 17 de octubre y 13 de diciembre de 2006; 15 de marzo de 2007; 8 de septiembre de 2009; 8 de noviembre de 2010; 2 de agosto y 16 de noviembre de 2012, y 2 de julio de 2013.

1. Son dos las cuestiones debatidas en el presente recurso: la primera se refiere a la necesidad o no de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, consistente en un camino de dominio público municipal. El registrador exige además que el Ayuntamiento figure como titular catastral del citado camino; la segunda alude a las dudas fundadas que expresa el registrador sobre que el bien que se pretende inmatricular no conste ya inscrito parcialmente, con lo que la inmatriculación ahora pretendida podría dar lugar a un supuesto de doble inmatriculación.

2. Sobre la primera cuestión, hemos de partir del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que dispone lo siguiente: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Al requisito de la coincidencia en cuanto a la descripción de la finca que hace el título inmatriculador y la que contiene el certificado catastral añade el artículo 298 del Reglamento Hipotecario en relación a la inmatriculación en virtud de título público el

requisito adicional de que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 16 de octubre de 2012, «El Reglamento añade esta última exigencia (cuya legalidad confirmó la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de fecha 24 de febrero de 2000) que encuentra su justificación, como ha reiterado este Centro Directivo (vid. Resolución de 16 de diciembre de 2010), en las mayores garantías que exige el ordenamiento cuando la vía para conseguir el primer acceso de una finca al Registro es un documento público, vía que está muy facilitada por nuestra legislación pero que se acompaña de especiales requisitos; de aquí que la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación alcanza no sólo a la descripción de la finca sino también a la titularidad proclamada a favor del transmitente o adquirente».

En dicha Resolución se abordó la cuestión de determinar si este requisito es exigible igualmente cuando la vía inmatriculadora es el procedimiento judicial de expediente de dominio previsto en el artículo 199.a) de la Ley Hipotecaria, y se concluyó en sentido negativo, argumentando que «es cierto que este Centro Directivo ha sostenido en numerosas ocasiones que el mandato contenido en el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 es aplicable a todo medio inmatriculador (Resolución de 5 de octubre de 2004 y muchas otras posteriores), incluido el expediente de dominio pues su finalidad es evitar la discordancia entre el contenido del Registro de la Propiedad y el Catastro en las nuevas fincas que acceden al Registro, pero no lo es menos que la plena coincidencia se limita a la descripción de la finca y no a las titularidades catastrales, como resulta de la literalidad del precepto (Resolución de 16 de diciembre de 2010). El mandato que contiene el artículo 298.2.2.º del Reglamento Hipotecario relativo a la coincidencia de la titularidad del transmitente o adquirente no es extrapolable al supuesto de inmatriculación de fincas por expediente de dominio, no sólo porque la Ley no lo exija, sino porque es un procedimiento inmatriculador distinto y distintas son las exigencias que el ordenamiento prevé para unos y otros (vide Resolución de 2 de octubre de 2008)».

Con el mismo razonamiento debe ahora concluirse que en el caso de la inmatriculación por la vía de la certificación administrativa regulada en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, aun siendo aplicable en principio la necesidad de certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente (porque así lo impone el artículo 53 de la Ley 13/1996), no es necesario que el titular catastral coincida con el transmitente o adquirente (pues tal requisito no lo impone con carácter general el citado precepto, y el que sí lo impone, que es el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, no lo hace con carácter general para cualquier procedimiento o vía de inmatriculación, sino ceñido al del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y por tanto, no aplicable al del artículo 206 del mismo cuerpo legal).

3. Sentada dicha premisa, debe abordarse la alegación del Ayuntamiento recurrente de que no es posible aportar la citada certificación catastral coincidente porque «el bien objeto de inmatriculación es un vial público afecto al servicio público, ubicado en suelo urbano consolidado y por sus características y calificación jurídica, no se encuentra incluido en el catastro de bienes inmuebles de naturaleza urbana».

Es cierto que la exigencia del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, está formulada en términos absolutos, y no contempla excepciones. Pero también lo es que la ley no puede imponer requisitos que otra ley hace de imposible cumplimiento. O, dicho de otro modo, legalmente ha de entenderse dispensado el cumplimiento de requisitos imposibles. Lo cual exige analizar el ordenamiento jurídico en su conjunto, y en particular, la normativa reguladora del Catastro inmobiliario a fin de determinar si los caminos de dominio y uso público constan o no catastrados y pueden o no ser objeto de una específica certificación catastral descriptiva y gráfica a los efectos previstos en el artículo 53.7 de la Ley 13/1996.

Resulta que conforme al artículo 34 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario «la cartografía catastral definirá, entre otras características que se consideren relevantes, la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, cualquiera que sea el uso o actividad a que estén

dedicados» (...) y que «en particular, dicha cartografía contendrá: a) Los polígonos catastrales, determinados por las líneas permanentes del terreno y sus accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, límite del término municipal y clases de suelo. b) Las parcelas o porciones de suelo que delimitan los bienes inmuebles, así como las construcciones emplazadas en ellas y, en su caso, las subparcelas o porciones de sus distintos cultivos o aprovechamientos».

Por su parte, el artículo 6 señala que «a los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble». Prevé que «tendrán también la consideración de bienes inmuebles: (...) b) Los comprendidos en el artículo 8 de esta Ley». Por su parte, el referido artículo 8.2 aclara que «Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos: a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refinado de petróleo, y las centrales nucleares. b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego. c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje. d) Los aeropuertos y puertos comerciales».

Resulta, por tanto, que los caminos de dominio y uso público no están expresamente contemplados entre los inmuebles a efectos catastrales, pues no cumplen el requisito de estar cerrados por una línea poligonal que los delimite, ya que aun cuando tengan delimitada su anchura, carecen de una clara delimitación de su longitud, pues son una realidad continua que se integra y fusiona en la compleja red viaria de caminos y carreteras de dominio y uso público. Y por otra parte, no siendo carreteras de peaje, tampoco están contemplados como bienes inmuebles de características especiales. Ello, junto con la improcedencia de someterlos a una tributación de la que en todo caso estarían exentos, explica que en la cartografía catastral aparezcan representados, no tanto como inmuebles con un titular, una superficie y un valor determinado, sino como descuentos topográficos u otras denominaciones equivalentes que evidencian que no constituyen el objeto propio ni la finalidad de la institución catastral, que es esencialmente fiscal.

Todo ello impide que se pueda obtener certificación catastral descriptiva y gráfica específicamente referida a un camino público, y conlleva que su representación en la cartografía catastral sólo resulta de modo indirecto por exclusión de los restantes inmuebles catastrales.

Por tales razones ha de estimarse la objeción planteada por el Ayuntamiento recurrente, y entender dispensado legalmente el requisito de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica del camino que se pretende inmatricular.

4. Ahora bien, tal dispensa no puede ser llevada al extremo de permitir que se cree una nueva finca registral por vía de inmatriculación sin que su ubicación y delimitación geográficas queden definidas con la precisión mínima exigible en virtud del más genérico principio de especialidad registral del cual el citado artículo 53 de la Ley 13/1996 no es más que una concreta manifestación, pues sólo exigiendo tal delimitación geográfica será posible, por una parte y en un primer momento, comprobar que no invada otras fincas o parte de ellas previamente inmatriculadas, y por otra, y en momentos posteriores, que otras pretensiones inmatriculadoras ulteriores o excesos de cabida que se pudieren alegar no invadan la delimitación geográfica del propio camino previamente inmatriculado.

De ahí que la certificación catastral descriptiva y gráfica pueda y deba ser sustituida, en casos como el presente, por la representación gráfica georreferenciada elaborada por la propia administración municipal en el imperativo trámite previo de depuración física, además de jurídica, del bien incluido en su inventario y cuya inmatriculación se solicita en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por todo ello, el primer defecto señalado en la nota de calificación registral, tal como está formulado, ha de ser revocado.

5. En cuanto al segundo defecto planteado y aquí recurrido, relativo a la prevención de la doble inmatriculación, debe recordarse y reiterarse aquí el criterio, ya muy consolidado, de que las dudas sobre la coincidencia o no, siquiera parcial, de la finca que se pretende inmatricular con otras o parte de otras ya inmatriculadas, constituyen una cuestión que no puede decidirse en el cauce del presente recurso, sino judicialmente.

Por citar alguna de las Resoluciones más recientes de esta Dirección General, cabe destacar la Resolución de 2 de julio de 2013, que señala que «es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la inmatriculación de una finca exige su perfecta identificación, debiendo el registrador extremar la calificación, para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes, las que no lo son en realidad. En este sentido, debe entenderse lo dispuesto en el artículo 300 del Reglamento Hipotecario, cuando determina que en el caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306».

Y, específicamente referidas a la vía de la inmatriculación por certificación administrativa del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, cabe recordar que ya la Resolución de 22 de septiembre de 2007 señaló que «la Certificación Administrativa a que se refieren los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 y siguientes de su Reglamento no puede servir para inscribir fincas ya inscritas en todo o en parte» (...) «y si existe contienda sobre la titularidad de fincas inscritas la misma sólo puede resolverse mediante la correspondiente sentencia que dicten los Tribunales de Justicia en procedimiento seguido contra los titulares registrales, pues los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de dichos Tribunales (cfr. artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria)».

En el presente caso, como ocurría también en el de la Resolución de 2 de julio de 2013 antes citada, el registrador expresa en su nota de calificación las razones o motivos por los que a su juicio la finca cuya inmatriculación se solicita puede coincidir en parte con otras ya inmatriculadas, por lo que las dudas del registrador están «prima facie» justificadas. Todo ello, sin perjuicio de que judicialmente se demuestre lo contrario como resulta de la remisión al artículo 306 del Reglamento Hipotecario, ya que estas dudas se refieren a cuestiones de hecho que no pueden dirimirse en sede de recurso contra la nota de calificación registral.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primer defecto de la nota de calificación registral, y desestimarle en cuanto al segundo defecto, todo ello en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 9 de junio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.