

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12456 *Resolución de 10 de octubre de 2017, 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 Badajoz n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don M., don A. J. y don F. A. F. D. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Badajoz número 1, don Luis José Moreno Camacho, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante acta, otorgada el día 2 de diciembre de 2016 ante el notario de Badajoz, don Antonio Jesús García Guerrero, con el número 1.803 de protocolo, don M., don A. J. y don F. A. F. D., como dueños de la finca registral número 37.986 de Badajoz, rectificaron la descripción de la misma y solicitaron la inscripción de su representación gráfica georreferenciada catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Badajoz número uno. Resolución denegatoria por calificación desfavorable de expediente para inscripción de exceso de cabida. Calificado desfavorablemente el precedente documento, solicitud de inscripción de base gráfica y rectificación de cabida de finca, se han practicado los siguientes trámites en el expediente: “1. Que el día 23 de diciembre de 2016, bajo el asiento 1372 del Diario 76, se ha presentado en este Registro acta rectificatoria de descripción n.º. 1803 protocolo notario de Badajoz, don Antonio Jesús García Guerrero de fecha dos de diciembre de dos mil dieciséis; en la que se solicita la inscripción de la finca registral 37986 con la siguiente descripción: ‘Urbana, solar urbanizado señalado con el número (...) en Badajoz. Tiene una superficie de quinientos veintiocho cuadrados que linda: al sur, con calle de su situación; al Norte con la finca número (...), del Ayuntamiento de Badajoz; este; esa misma finca y parcialmente con calle de su situación; y oeste, calle (...), y parcialmente con el número tres de la calle (...) del Ayuntamiento de Badajoz’ siendo la descripción de dicha finca según Registro la siguiente ‘Rústica.–Parcela de terreno al sitio de (...), término de Badajoz, con una superficie de 400 m² aproximadamente. Se encuentra situada en la confluencia del: (...) Linda, norte; por la base del triángulo que forma con terrenos del Ministerio de la Vivienda, del cual es resto, sur, con la parcela seis que forma hoy el polígono de Santa Marina, este con herederos de L. D. jo S. H. D., y oeste, con la Compañía Mercantil Doncel y Sáez, SL”’. 2. Diligencia: Para hacer constar que con fecha de hoy se da comienzo al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de la inscripción, así como la incorporación al folio real correspondiente de la finca con Idufir 06016000066513 de la representación gráfica georreferenciada de la misma, todo ello en virtud de la escritura citada, a la que se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca con coordenadas georreferenciadas y Validación Gráfica de la misma. Badajoz, 16 enero 2017. 3. Diligencia: Para hacer constar que con fecha de hoy he extendido la siguiente nota al documento, que copiada literalmente es como sigue: “Se suspende la inscripción en él pretendida, por haberse observado el/los siguiente/s defecto/s considerados subsanable/s con base en los

hechos y fundamentos de Derecho que a continuación se expresan: 1. Existen dudas en cuanto a la identidad de la finca sobre la que se interesa la rectificación de descripción, ya que la descripción de la finca que se hace en el precedente título, tiene el carácter de urbana, y además está situada en la calle (...), en Badajoz, mientras que del Registro resulta que la finca es rústica, al sitio de (...), término de Badajoz, debiendo aclararse. (artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; 51 de su Reglamento, y demás preceptos concordantes). Badajoz, a 16 de enero del 2017". 4. Diligencia: Para hacer constar que con fecha de hoy se retira el documento por el presentante. Badajoz 26 de enero de 2017. 5. Diligencia: Para hacer constar que con fecha de hoy se prorroga la vigencia del asiento por 60 días más a partir del 26 de enero de 2017, fecha de recepción de la última comunicación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Badajoz, 7 de febrero de 2017. 6. Diligencia: Para hacer constar que con fecha de hoy se devuelve el documento a esta oficina, junto con comunicación municipal de fecha de 8 de febrero del 2017 firmada por don J. M. F. A., del Servicio de Coordinación y Gestión Urbanística, Negociado del Callejero Municipal del Ayuntamiento de Badajoz, a los efectos de subsanación del defecto apuntado en la nota de calificación desfavorable. Badajoz, 21 de febrero de 2017. 7. Diligencia: Para hacer constar que con fecha de hoy se inicia el procedimiento para hacer las notificaciones conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Badajoz 15 de marzo de 2017. 8. Diligencia: Para hacer constar que hoy he expedido la notificación regulada en el artículo 199 y 203 de la Ley Hipotecaria, al Ministerio de Fomento, como colindante que consta en la descripción registral Literaria de la finca, copia de la cual queda archivada. Badajoz, 11 de abril de 2017. 9. Diligencia: Para hacer constar que hoy he expedido la notificación regulada en el artículo 199 y 203 de la Ley Hipotecaria, al Estado Español, Ministerio de Cultura, como posible colindante de la finca sobre la que se opera, copia de la cual queda archivada. Badajoz, 11 de abril de 2017. 10. Diligencia: Para hacer constar que hoy he expedido la notificación regulada en el artículo 199 y 203 de la Ley Hipotecaria, al Ayuntamiento de Badajoz, como colindante catastral de la finca, copia de la cual queda archivada. Badajoz, 11 de abril de 2017. 11. Diligencia: Para hacer constar que hoy he expedido la notificación regulada en el artículo 199 y 203 de la Ley Hipotecaria, a "Doncel y Sáez, SL", como colindante que consta en la descripción registral Literaria de la finca y como titular del dominio sobre finca registral que se ha podido identificar como posible colindante, copia de la cual queda archivada. Badajoz, 11 de abril de 2017. 12. Diligencia: Para hacer constar que hoy he expedido la notificación regulada en el artículo 199 y 203 de la Ley Hipotecaria, a los herederos de L. D. o S. H. D., como colindantes que constan en la descripción literaria de la finca, respecto de los cuales se ignora el lugar de notificación, así como de posibles ignorados titulares del dominio y derechos reales sobre posibles desconocidas fincas registrales colindantes a indicada finca registral 37986, cuya notificación ha sido enviada al BOE el 11 de abril de 2017 y publicada el 18 de abril de 2017. 13. Diligencia: Para hacer constar que con fecha de hoy se ha recibido justificante de correos que el día 18 de abril de 2017 le fue entregada la notificación dirigida al Ministerio de Fomento la cual queda archivada. Badajoz, 28 de abril del 2017. 14. Diligencia: Para hacer constar que con fecha de hoy se ha recibido justificante de correos que el día 18 de abril del 2017 le fue entregada la notificación dirigida al Ministerio de Cultura la cual queda archivada. Badajoz, 28 de abril del 2017. 15. Diligencia: Para hacer constar que con fecha de hoy se ha recibido justificante de correos que el día 18 de abril de 2017 le fue entregada la notificación dirigida al Ayuntamiento de Badajoz, la cual queda archivada. Badajoz, 21 de abril de 2017. 16. Diligencia: Para hacer constar que ha sido devuelto por Correos la notificación señalada en el apartado 11 que antecede como "Desconocido", el 20 de abril de 2017. Badajoz, 25 abril de 2017. 17. Diligencia: Para hacer constar que la notificación a "Doncel y Saes, [sic] SL", ha sido enviada nuevamente, por correo Certificado con acuse de recibo. Badajoz, 28 abril 2017. 18. Diligencia: Para hacer constar que con fecha de hoy, ha sido practicada a favor de A. J., F. A. y M. F. D. la anotación preventiva de suspensión del documento que motiva la presente, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y conforme a la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 DGRN, extendiéndose la

nota de afección a su margen. Badajoz, 3 de mayo de 2017. 19. Diligencia: Para hacer constar que ha sido devuelta nuevamente la notificación a “Doncel y Saes, SL”, por Correos, al no ser retirada por el mismo, con fecha entrada de devolución 15 de mayo de 2017. Badajoz, 16 de mayo de 2017. 20. Diligencia: Para hacer constar que hoy he expedido la notificación regulada en el artículo 199 y 203 de la Ley: Hipotecaria, al colindante citado en las diligencia 11, tras dos notificaciones fallidas por correo certificado con con acuse de recibo, cuya notificación ha sido enviada al BOE el 16 de mayo de 2017 y publicada el 22 de mayo de 2017. 21. Diligencia: –Alegación– Para hacer constar que con fecha de hoy, ha sido presentado en este Registro, escrito emitido en Badajoz, el 16 de junio del 2017, por don M. H. F., Secretario General del Ayuntamiento de Badajoz, que recoge el informe de fecha 1 de junio de 2017 del Jefe de Sección de Catastro y Callejero don M. L. V., en la que se informa que el solar sobre el que interesa el expediente siempre ha tenido 400 m² como menciona la escritura del mismo, por lo que informa que “no procede la modificación que solicita”. Badajoz, 21 junio 2017. 22. Diligencia: Para hacer constar que con esta fecha procedo a la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de descripción, de la finca registral 37986, con Idufir 06016000066513, con la denegación de la inscripción de dicha representación gráfica georreferenciada y la consiguiente rectificación de cabida registral, en base al documento relacionada bajo la Diligencia 21 que antecede. Badajoz, 22 de junio de 2017. Como se señala anteriormente, con fecha de 21 de junio del 2.017 se ha recibido escrito del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz, expedido por Don M. H. F., como Secretario General de indicado ayuntamiento, comprensivo del informe emitido por el jefe de Sección de Catastro y Callejero, don M. L. V., en el que se dice lo siguiente: “Visto el expediente de referencia, debemos informar lo siguiente: Este servicio no es el que ‘tiene los datos de los solares del Término Municipal’ como informa el Jefe de Servicios de Vías y Obras. Solamente tenemos acceso a los datos catastrales de igual manera que lo tiene el Servicio de Obras. En este servicio existen mediciones realizadas por el Jefe de Servicio (ya jubilado) en las que el solar en cuestión siempre ha tenido 400 m² como menciona la escritura del mismo, siendo su configuración la que aparece en el plano que adjuntamos. Por todo ello debemos informar que no procede la modificación que solicita. En Badajoz, a 1 de junio de 2.017. Firmado por don M. L. V. como Jefe de Sección de Catastro y Callejero”; adjuntándose el plano mencionado de delimitación de finca, que difiere sustancialmente del catastral y técnico aportado por el solicitante. A la vista de ello, y teniendo en cuenta que el artículo 199 punto uno, párrafo quinto, dice lo siguiente: “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que 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.”, por todo lo cual se acuerda: 1. Denegar la práctica de la inscripción de la base gráfica georreferenciada solicitada y la consiguiente rectificación de cabida registral, por haberse opuesto la Administración titular del dominio público colindante; por no coincidir el plano aportado por dicha Administración con el que se pretende inscribir; y por manifestar dicha Administración que la finca en cuestión, siempre ha tenido 400 m² como consta en el Registro. 2. Comunicar a la Administración titular del inmueble colindante afectado la presente denegación de conformidad con lo previsto en el expresado artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Artículos 9, 10, 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes, así como Instrucción Circular de 3 de noviembre del 2.015 de la DGRN. Contra la presente calificación (...) Badajoz, a 22 de junio de 2.017. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M., don A. J. y don F. A. F. D. interpusieron recurso el día 19 de julio de 2017 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «(...)

Fundamentos de Derecho: Primero.(...) Tercero. El fundamento de la primera calificación negativa, entendió que existen dudas en cuanto a la identidad de la finca sobre la que se interesa la rectificación de descripción, porque en el título la finca tiene el carácter de urbana, y la que consta en el registro es rústica, y en relación a su situación, la contenida en el título que se pretende inscribir se encuentra sita en calle (...) y la que consta en el Registro se ubica en sitio del (...) Como ya se ha dicho, se emitió informe por el Ayuntamiento en el que se hizo constar la identidad de la fincas, habiendo sido esta primera calificación negativa carente de motivación, pues hubiera bastado con la mera consulta del archivo registral, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático. A tal efecto, y en virtud de lo establecido en el artículo 203 de la LH, tras consultar ambos registros, la calificación hubiera sido favorable, ya que es claro que la finca se ubica en Calle (...) según consta debidamente en la ficha catastral, y en la representación gráfica alternativa. Cuarto. A mayor abundamiento, y una vez aclarada la identidad de la finca se vuelve de denegar la inscripción por un informe emitido por el Jefe de Sección de Catastro y Callejero del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz que carece de cualquier tipo de motivación o motivación jurídica como a continuación se dirá. El artículo 199.1 de la LH establece que “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registra/es colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.” En el presente procedimiento, y visto que la denegación de rectificación se basa en un informe emitido por el Ayuntamiento de Badajoz, no están reunidos los requisitos del artículo 199 de la LH, y ello por los siguientes motivos: 1. La finca no coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita. 2. Tampoco coincide o afecta al dominio público, pues del informe emitido por la Administración Local lo único que se desprende es que el solar “siempre ha tenido 400 m²”, desconociendo la base de esta afirmación y que “la configuración de la finca es la que aparece en el plano que se adjunta”, plano que seguramente habrá sido confeccionado de forma unilateral por la Administración. Entendemos que la afirmación realizada por el Jefe de Callejero y Catastro del Ayuntamiento, y que ha servido de base para la denegación es cuando menos curiosa, carente de base jurídica o fáctica, ya que no se justifican ni se aportan las supuestas mediciones realizadas por el anterior técnico (ya jubilado), ni el Técnico se ha personado en la finca a medir la cabida de la misma; y todo ello a pesar que los datos catastrales, que reflejan la situación física y jurídica de la finca, dicen otra cosa. El informe del Ayuntamiento, que ha servido de base a la decisión del Registrador, ni justifica ni siquiera refleja que el acta de rectificación coincida en todo o en parte con el dominio público, ni desvirtúa de forma alguna los informes aportados por esta parte. Como punto cuatro, 4.º el Ayto. recibió justificante de correo el día 18 de Abril de 2017, dilig. N.º 15, conforme el artículo 199 del LH los notificados podrán comparecer en el plazo de 20 días y no es hasta el día 16 de junio, dilig. 21, cuando el Ayto. [sic]. Comparece excediéndose con creces el plazo, por lo tanto el Registrador tuvo que proceder con fecha 13 de junio a su modificación. El informe del jefe de servicio, (ya jubilado) no constituye base grafica inscrita, y aunque lo fuera no indica que parte no coincidiera en todo o en parte con la pretendida por la aclara, y aún menos con el dominio público.» 3. El Registrador no ha decidido de forma motivada, ni siquiera justifica su prudente criterio para la denegación de la inscripción, basando su decisión en meras afirmaciones, contradictorias, al afirmar por un lado que el servicio no posee datos de solares y que sólo tiene acceso a datos catastrales, y por otros, mencionado mediciones que se desconocen y remitiéndose a la superficie recogida en la escritura. Obviamente lo que se pretende con el acta es la rectificación de esa superficie, a la vista de la realidad física existente y de los propios datos catastrales, incurriendo tanto el Registrador como la Administración Local en arbitrariedad expresamente prohibida por nuestro ordenamiento jurídico. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha

establecido en reiteradas resoluciones, que en cuanto a la justificación de las dudas de identidad, siempre que se formule 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 o 21 de abril de 2016 entre otras). Por tanto no es posible una denegación de la inscripción de manera genérica, sino que la misma debe basarse en circunstancias fácticas o jurídicas, que evidencien que verdaderamente no se interesa rectificar un dato erróneo existente en los libros del Registro, sino que se pretenden operaciones tales como la obtención de una inmatriculación –y posterior incorporación– de fincas colindantes o la realización de operaciones de agrupación o agregación sin llevar a cabo el procedimiento legalmente establecido. La denegación de la presente calificación carece de motivación alguna, pues existiendo informe técnico que obra en el expediente, estando la finca identificada con coordenadas en todos sus vértices, carece de motivación alguna la calificación negativa del Registrador, basada únicamente en meras afirmaciones por el Ayuntamiento de Badajoz que ni siquiera ha manifestado la coincidencia de la identificación gráfica con el dominio público, pues la rectificación [sic].».

IV

El registrador de la Propiedad de Badajoz número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General, resultando que se formularon alegaciones por el Ayuntamiento de Badajoz, a quien se notificó la interposición del recurso, con fecha 26 de julio de 2017, en las que se manifestó que «la superficie que se quiere inscribir habría de serlo en perjuicio de la superficie de la finca municipal y de los espacios libres públicos, cosa a la que nos oponemos».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 1 de junio y 4 de septiembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por el Ayuntamiento, que expresa en un informe que «en este servicio existen mediciones realizadas por el Jefe de Servicio (ya jubilado) en las que el solar en cuestión siempre ha tenido 400 m² como menciona la escritura del mismo, siendo su configuración la que aparece en el plano que adjuntamos. Por todo ello debemos informar que no procede la modificación que solicita. En Badajoz, a 1 de junio de 2.017».

2. Con carácter previo, es preciso hacer referencia a las observaciones de los recurrentes sobre una calificación realizada con anterioridad, bajo un asiento anterior, en concreto, en fecha 16 de enero de 2017 y no 21 de julio de 2017 como se expresa en el recurso. En este sentido ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles,

tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio y 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016). Pero es que, además, la realización de una nueva calificación, aunque fuera bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar una primera calificación.

3. También es preciso, antes de abordar la cuestión de fondo, responder a la afirmación de los recurrentes relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

4. 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, 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 2016).

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.

5. 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 del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que, no obstante la parquedad de los términos en que se pronuncia, es terminante y además se acompaña de plano de medición elaborado por el Servicio de Coordinación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Badajoz.

Resulta especialmente destacable la circunstancia de que, conforme a la representación gráfica catastral que pretende inscribirse, la finca linda por todos sus vientos con dicho Ayuntamiento de Badajoz, pues sus linderos son calles y una parcela titularidad de dicho Ayuntamiento. Por ello, cualquier alteración de la configuración física de la finca podría ir en detrimento de bienes de titularidad municipal, incluso dominio público. Estas dudas quedan, además, corroboradas con las alegaciones formuladas por dicho Ayuntamiento al notificarse el escrito de recurso.

6. En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) La registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente 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 esta 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

7. Por otra parte, en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o la más reciente de 4 de septiembre de 2017, esta 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 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.

8. 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 proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores.

En cuanto a la alegación de los recurrentes relativa a la extemporaneidad de las alegaciones, es cierto que las mismas se han formulado una vez concluido el plazo de 20 días que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; sin embargo, la recepción de tales alegaciones en el Registro se produce dentro del plazo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para la calificación de la documentación. Estando la actuación del registrador de la Propiedad presidida por el principio de legalidad, éste debe prevalecer en todo caso, por lo que no cabe sino concluir que fue correcta la actuación del registrador al tomar en consideración tales alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión.

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, 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 municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada.

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 municipal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de octubre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.