

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10169 *Resolución de 5 de julio de 2018, 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 Arteixo, por la que se deniega la inscripción del exceso de cabida de dos fincas y de la representación gráfica catastral de la finca resultante de su agrupación.*

En el recurso interpuesto por don J. J. A. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arteixo, doña María del Rosario García Jiménez, por la que se deniega la inscripción del exceso de cabida de dos fincas y de la representación gráfica catastral de la finca resultante de su agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de septiembre de 2017 por el notario de Arteixo, don Luis Manuel Gómez Varela, con el número 860 de protocolo, se rectificó la descripción de las fincas registrales números 10.615 y 15.410 del término de Arteixo, que de una cabida inscrita de 1.590 metros cuadrados y 823 metros cuadrados respectivamente pasaron a tener una superficie de 1.876,20 y 912,80 metros cuadrados, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca formada por agrupación de las dos anteriores y que se formalizó en escritura otorgada ante el mismo notario bajo el número siguiente de protocolo, resultando de la misma una superficie de 2.789 metros cuadrados. Al título se acompañaba sentencia dictada el día el 23 de noviembre de 2010 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de A Coruña.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Arteixo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Arteixo.

Asunto: Calificación Negativa en relación a la escritura de herencia antes expresada, cuya calificación se realiza de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario para su ejecución, se hace constar que no se practica el asiento solicitado, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

a.–Hechos.

Se presenta en este Registro de la Propiedad la citada escritura de herencia, que causó el asiento 1521 del Diario 88, donde por fallecimiento de Don J. A. G, su viuda Doña J. S. P. y su hijo Don J. J. A. S., aceptan pura y simplemente su herencia y se adjudican las fincas 10.615 y 15.410 del Registro de Arteixo.

En dicho documento se hace constar que la finca 10.615 tiene una superficie de 15 áreas 90 centiáreas, si bien según reciente medición su superficie es de 18 áreas 76 centiáreas y 20 decímetros cuadrados -es decir, 286,20 metros cuadrados más, un 18%- y la finca 15.410 tiene una superficie de 8 áreas 23 centiáreas si bien según reciente medición su superficie es de 912,80 metros cuadrados -es decir, 89,80 metros cuadrados más, un 10,91%-, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la Gerencia Territorial del Catastro de fecha 30 de Octubre de 2017 de la finca resultante de la agrupación de dichas fincas la cual tiene una superficie de 2.789 m2 -acto que se

realiza en escritura autorizada el día 20 de Septiembre de 2017 por el Notario de Arteixo Don Luis Manuel Gómez Varela, número de protocolo 861.

Al tratarse de un aumento de superficie superior al 10% se iniciaron los trámites del artículo 199 de la Ley Hipotecaria conforme establece la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, entre los cuales se procedió a notificar a los posibles colindantes registrales afectados, en este caso al Ayuntamiento de Arteixo en virtud de lo dispuesto en los artículos 38 de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre de Patrimonio de Administraciones Públicas, entre otros, y a Doña J. L. B. como titular de la finca registral colindante 41.693.

La notificación al Ayuntamiento de Arteixo fue recibida el día 4 de Noviembre de 2017 y en el caso de Doña J. L. B. se intentó una primera vez siendo devuelta por desconocido y en un segundo intento fue recibida el día 18 de Diciembre de 2017.

El día 11 de Enero de 2018, la citada Doña J. L. B. presentó escrito de oposición a la inscripción registral aquí solicitada alegando que de la información gráfica se desprende que se pretende eliminar el camino denominado «camiño (...)» e incluirlo en la parcela que se pretende inscribir.

El documento fue retirado por el presentante y reintegrado el día 15 de Febrero último acompañado de Sentencia dictada el día el 23 de noviembre de 2010 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de A Coruña.

b.–Fundamentos de Derecho

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. (...) La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. 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. (...)»

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016 estableció que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzca indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. En resolución de 5 de marzo de 2012 la Dirección General de los Registros y del Notariado recordó que «la participación de los titulares de predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar porque el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fincas limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectividad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Pues bien, en el presente caso, realizadas las notificaciones previstas en el citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se ha presentado dentro del plazo legal escrito de alegaciones formuladas por doña J. L. B, en su condición de titular registral de finca colindante, manifestando su oposición a la operación en cuestión. Una vez realizado el juicio de identidad de la finca por la registradora, a la vista de las alegaciones, de los datos y de los documentos incorporados al expediente, resultan dudas de que la representación gráfica de la finca invada un camino o finca colindante, así como de que se esté encubriendo un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, en base a los siguientes argumentos:

1. Se ha producido una modificación del perímetro catastral de la finca, tal y como resulta de certificación catastral de la finca colindante de fecha 7 de octubre de 2015. Al modificarse la realidad física exterior de la finca y ser ésta la justificación de los cambios de superficie, no puede tramitarse como un exceso de cabida. En este sentido es generalizada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 9 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011; 25 de febrero, 4 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) según la cual: «a) la registración de un exceso de cabida 'strictu 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 determina 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 de un 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». (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero y 22 de febrero de 2018).

2. La mencionada modificación de la cartografía catastral de la finca en cuestión, ha dado lugar a su vez, a la modificación de la parcela catastral 15005A01800054, que es un camino, de modo que catastralmente parte de este camino ha desaparecido (en la medida en la que parece haber aumentado la finca en cuestión). Si bien es cierto que a la escritura se acompaña certificado del Concello de Arteixo de fecha 18 de junio de 2018 del cual resulta que el camino en cuestión no aparece recogido en el Inventario Municipal ni en el vigente planeamiento, no lo es menos que el propio Catastro lo consideró camino según certificación catastral de finca colindante a que con anterioridad se hizo referencia, de fecha 7 de octubre de 2015. Del mismo modo resulta también del expediente que no es pacífica la titularidad del meritado terreno, por una parte el promotor del expediente sostiene que es de su propiedad mientras que la presentante de la oposición defiende que es un camino.

El Registrador que suscribe, teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, acuerda denegar la práctica de la inscripción de herencia solicitada.

La presente calificación negativa causa prórroga automática conforme al artículo 323 de la L.H.

Contra esta calificación cabe interponer: (...)

Arteixo, 8 de Marzo de 2018 (firma ilegible). Fdo.: Doña María del Rosario García Jiménez. Registradora de la Propiedad de Arteixo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. A. S. interpuso recurso el día 12 de abril de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«(...) Hechos

1.º El día 14 de Noviembre de 2.017 se presenta para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Arteixo la escritura de aceptación de herencia otorgada por el exponente y su madre ante el Notario de Arteixo, don Luis Manuel Gómez Varela, de fecha 20 de Septiembre de 2.017, para la inscripción en dicho registro de las fincas núms. 10615 y 15410.

2.º Las fincas, y según certificación catastral descriptiva y gráfica de la Gerencia Territorial del Catastro de fecha 30 de Octubre de 2.017, tras su agrupación, presenta una superficie de 2.789 metros cuadrados.

3.º Como quiera que el aumento de superficie es superior al 10% se inicia por el Registro los trámites previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dándose traslado al Ayuntamiento de Arteixo y a Doña J. L. B. como titular registral de la finca colindante 41.693, pese a que la inscripción que se pretendía, en modo alguno afectaba a la propiedad de dicha señora.

4.º El Ayuntamiento de Arteixo no presentó alegaciones y es más, en Acta de subsanación de discrepancias de fecha 20 de Septiembre de 2.017, otorgada ante el Notario don Luis Manuel Gómez Varela, consta Escrito presentado por el Sr. Notario a dicho Ayuntamiento, y la certificación emitida por doña M. E. A. M., Secretaria Xeral del Concello de Arteixo, conforme no existe camino público alguno que atravesase la finca del exponente.

5.º Por Doña J. L. B. se presenta escrito de oposición a la inscripción, ya que se estaría invadiendo un camino propiedad del Ayuntamiento de Arteixo. Para justificar dicha irreal manifestación, presenta una Sentencia de un interdicto para recobrar la posesión de un paso promovido por los esposos don J. M. N. V. y doña M. P. V. P., tramitando contra el padre del exponente, don J. A. G., proceso 62/98, en el que estimando la demanda, y como no podía ser de otra forma, al tratarse de un procedimiento incidental, sin entrar a valorar la titularidad de la propiedad del terreno, obligaba a mi fallecido padre a dejar pasar a los promoventes a través de la finca de su propiedad.

6.º Como consecuencia de dicha Sentencia, se promovió por mi fallecido padre y ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de los de A Coruña el Procedimiento Ordinario núm. 829/2006, en el que en fecha 28 de Julio de 2.009 recayó Sentencia en la que: «...Se declara que el terreno que va desde del camino público hacía el interior de la finca del actor conocida como (...), ubicado en el lugar de [...] (Arteixo), pertenece a esta finca, no disponiendo los demandados de derecho alguno sobre el mencionado terreno, por lo que se les condena a retirar la embarcación ubicada en el mismo, quedando los demandados obligados a estar y pasar por esta declaración y a asumir las costas procesales generadas en esta instancia.»

Por la Sección Tercera de la Ilma. Audiencia Provincial de A Coruña, y en fecha 23 de Noviembre de 2.010, se dictó Sentencia desestimando el recurso formulado por los esposos don J. M. N. A. y doña M. P. V. P., y confirmando la dictada en su día por el Juzgado.

Es decir, que si bien en su día se dictó una Sentencia en un proceso interdictal obligando a mi padre a permitir el paso a través de su finca, en un procedimiento declarativo posterior entablado por mi fallecido padre contra quienes habían promovido dicho interdicto, se declaró que la totalidad del terreno litigioso era propiedad de mi padre, y como tal, negaba la existencia de camino alguno que atravesase la finca.

7.º Pero es que además, Doña J. L. B. y para oponerse a la inscripción de la finca, acompaña un escrito presentado en su día por varios vecinos, desconocemos de qué parroquias, porque la mayoría ni son de la zona, en el que se solicitaban al Ayuntamiento de Arteixo la ampliación de lo que ellos denominaban «Camino [...]».

Pero lo que ladinamente se omite, es que el Ayuntamiento archivó dicha solicitud sin más, ya que tal y como se recoge en la Certificación expedida en fecha 18 de Junio de 2.008 por doña M. E. A. M., Secretaria Xeral del Concello de Arteixo, no hay camino alguno de titularidad municipal entre las fincas 450 y 442 y hasta la pista de (...). Pero es

más, en dicha certificación se dice además, que dicho «camino» tampoco figura en el planeamiento municipal.

Es decir, que lo que Doña J. L. B. denomina como camino, no es tal, y sí finca propiedad del exponente y de su madre.

La única intención de la misma es seguir pasando a través de la finca de mi propiedad, ya que si bien su parcela linda con camino público, le es más cómodo pasar sobre mi finca y aparcar en la suya para ir a (...), ya que si se tuviese que servir a través del camino con el que colinda, entonces tendría que dar un rodeo tanto ella, como las personas a las que cobra por aparcar en su parcela.

8.º A mayor abundamiento, y cuando el exponente acudió a las oficinas del Registro para que se le explicase las razones por las que se le denegaba la inscripción, haciendo ver que si bien la Sentencia presentada por la colindante era de un interdicto; que había la Sentencia posterior en proceso declarativo en el que se declaraba la propiedad de la finca; que había una certificación del Ayuntamiento que desmontaba el escrito presentado para la ampliación de un camino inexistente; la respuesta que se me dio por la Señora que me atendió, me dejó preocupado, ya que entendía que no era de recibo que se me dijese que yo no había acreditado que ese «camino» que según el Ayuntamiento de Arteixo, no existía, y que el propio Catastro ante la documentación presentada había eliminado de sus planos, no fuese de la Diputación o de cualquier otro Organismo... No es el Registro de la Propiedad el organismo encargado de la defensa de un posible bien público, que en el caso presente, quedó patente que no lo es y sí finca de mi propiedad.

9.º Si el Ayuntamiento no hace alegaciones a la inscripción; si la inscripción en modo alguno afecta a la finca de Doña J. L. B.; no llego a entender que la Registradora pueda poner pegas a la inscripción de la finca de mi propiedad, cuando con la escritura se ha presentado la suficiente documentación para acreditar la titularidad de mi propiedad.

II. Fundamentos jurídicos.

A) El recurso se presenta dentro del plazo del mes que la Ley establece desde que me fue notificada la calificación negativa.

B) Entiendo, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, que la Calificación Negativa recurrida incurre en un grave error, además que considero que la misma no está suficientemente motivada, y vulnera lo establecido en los artículos los artículos 1, 9, 18, 19 bis, 199 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, 19 de septiembre, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 31 de marzo, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio y 4 de septiembre de 2017.

C) Incurre en error, toda vez que se dio traslado a los propietarios de fincas colindantes inscritas, cuando el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que se dará traslado a los titulares de las fincas colindantes afectadas. En el caso presente, la certificación gráfica catastral de la finca, al único que podría afectar sería el Ayuntamiento de Arteixo, ya que la diferencia en la representación gráfica anteriormente existente, lo único que varía es que la finca de mi patrocinado era atravesada por un «camino», si bien el propio Catastro, y en su Certificación Gráfica del mes de Octubre de 2.017, lo que hace es eliminar ese posible «camino» en virtud de la reclamación formulada por el exponente. El Ayuntamiento nada alegó a la inscripción interesada porque como bien le consta, ya que su propia Secretaria así lo certificó, no es propietario de ningún camino que atravesase mi finca. Y al resto de fincas colindantes para nada le afecta la inscripción interesada.

D) Pero es que además, pese a que de acuerdo con la Ley no sería preciso notificar la inscripción a Doña J. L. B., toda vez que la inscripción interesada para nada afecta a la finca de la que es titular la misma, la oposición que dicha señora formula, con el simple examen de la documentación presentada por el exponente, se queda en nada, ya que entiendo que la Sentencia del interdicto presentada quedó sin efecto con la

presentación del testimonio de la Sentencia recaída en el proceso Ordinario 829/2006 del Juzgado de Primera Instancia núm. 11 que luego fue confirmada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial, cuyo testimonio se presentó a la Registradora; y en cuanto a la presentación de un escrito en el Ayuntamiento de Arteixo solicitando la ampliación de un «camino», es desvirtuada con la simple lectura de la Certificación de la Secretaria de dicho Ayuntamiento que figura unida a la escritura.

E) Es de aplicación en el presente caso la Resolución de la Dirección General de los Registros de fecha 12 de febrero de 2016, que establece que dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

F) Pero es más, se presentó ante el Registro de la Propiedad de Arteixo el Acta de subsanación de discrepancias otorgada por el exponente y su madre en fecha 20 de Septiembre de 2017, a través del Notario de Arteixo, don Luis Manuel Gómez Varela se puso en conocimiento del Ayuntamiento de Arteixo la rectificación catastral por si tenía algo que alegar, por la Secretaria del mismo se hizo llegar la certificación del informe emitido por el Técnico Municipal, en la que se informaba que no existía por el viento Oeste ningún camino inventariado. Dicha Certificación consta en el acta referida. Pese a ello, la Registradora tiene en consideración la simple manifestación de la persona que se opuso, que ni es titular registral de un camino que el Ayuntamiento dice que no existe en el inventario de bienes municipales. Son muchas las resoluciones tanto de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la simple oposición a una inscripción no es motivo suficiente para no llevar a cabo la misma.

G) El no inscribir la actual descripción gráfica de mi finca, lo único que haría es que en el Registro prevalezca un error en su día cometido por la Gerencia Territorial del Catastro que estableció en su plano catastral un camino donde no lo había. Así quedó demostrado con la resolución de la reclamación formulada por el exponente y que dio como resultado la modificación del plano catastral eliminando el camino y reconociendo el terreno que el mismo ocupaba como parte de mi propiedad, máxime cuando el propio Ayuntamiento de Arteixo, que era el titular catastral del camino reconoce en dos certificaciones que obran en el expediente, que dicho camino no es de titularidad municipal. Desconozco que más necesito justificar para que se inscriba la finca de mi propiedad...

E) Solicito: (...)

Que habiendo por presentado el presente recurso, se admita el mismo y en su virtud, se proceda a inscribir la finca de mi propiedad, tal y como se había solicitado en su día (...).

IV

La registradora de la Propiedad de Arteixo emitió informe, ratificando en todos sus extremos la calificación, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 198, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 19 de febrero y 30 de marzo de 2015, 12 de febrero, 15 de marzo, 12 y 21 de abril, 8 de junio y 1 de julio de 2016, 4 y 27 de septiembre de 2017 y 11 de mayo de 2018.

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.

La registradora suspende la inscripción, manifestando dudas de identidad, consistentes en la posible invasión de un camino público denominado «Camión de (...)», fundadas en las alegaciones formuladas por uno de los colindantes que ponen de manifiesto la existencia de una alteración catastral consistente en la supresión del referido camino y a la modificación de otra parcela catastral, que precisamente es un camino, provocada por la anterior, conllevando la desaparición parcial del mismo en la cartografía catastral, así como un acuerdo de cesión de los vecinos colindantes al meritado camino con el fin de dotarlo de mayor anchura y solicitud dirigida al Ayuntamiento de Arteixo para la incorporación al mismo al Inventario de Bienes Municipales.

El recurrente, por su parte, alega en síntesis que la propiedad del pretendido camino le corresponde, y así fue reconocido tal extremo en sentencia dictada el 28 de julio de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de A Coruña en el procedimiento ordinario número 829/2006, posteriormente ratificada en sentencia dictada el día 23 de noviembre de 2010 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de A Coruña; la ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento de Arteixo; que ante tal ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento como posible afectado, no corresponde al Registro de la Propiedad la protección del dominio público; y que se practicaron las notificaciones prevenidas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los colindantes registrales, resultando del precepto que tan sólo debieron realizarse a los colindantes afectados, siendo en este caso el único afectado por la inscripción de la representación gráfica pretendida el Ayuntamiento de Arteixo; y, en definitiva, que la nota de calificación carece de la adecuada motivación.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

- La registral 10.615 del término de Arteixo tiene una cabida inscrita de 1.590 metros cuadrados, pasando a tener según el título una superficie de 1.876,20 metros cuadrados.
- La registral 15.410 del término de Arteixo tiene una cabida, según Registro, de 823 metros cuadrados, pasando a tener una superficie de 912,80 metros cuadrados.
- En escritura otorgada por el mismo notario autorizante, bajo el número siguiente de protocolo, se procede a la agrupación de ambas fincas, incorporándose al título certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta una superficie gráfica de la finca agrupada de 2.789 metros cuadrados.

2. Con carácter previo a la cuestión de fondo es preciso responder a la afirmación del recurrente 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 de la registradora 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.

3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la inscripción de la representación gráfica georreferenciada con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Esta Dirección General ya se ha pronunciado (cfr. Resoluciones de 27 de septiembre de 2017 y 11 de mayo de 2018) en cuanto a cuál ha de ser, en su caso, el procedimiento y conjunto de tramites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

Por el contrario, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, donde antes de procederse a la agrupación de ambas fincas se lleva a cabo una rectificación en cuanto a la circunstancia de la cabida de las fincas superior en ambos casos al 10% respecto de la que consta inscrita.

4. También es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 1 de julio de 2016) que es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria (o para hacer constar excesos de cabida superiores al 10%, como es el caso de este expediente) en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral. Así ocurre en el supuesto objeto de este recurso, aportándose

representación gráfica catastral de la finca formada por agrupación formalizada en escritura posterior que fue objeto de presentación para su inscripción en el Registro.

5. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General que estudia 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 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 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.

6. En el presente caso la cuestión central reside en determinar si existe efectiva invasión del camino público llamado de «(...)». En principio, así podría deducirse de las sucesivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de la finca, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros y, en particular, al dominio público.

Es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017).

En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. En el caso que nos ocupa, fueron practicadas las notificaciones prevenidas en el precepto al titular registral colindante y al Ayuntamiento de Arteixo, colindante afectado por el procedimiento previsto en el artículo 199 a juicio de la registradora, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna; y la colindante doña J. L. B. formuló las alegaciones antes referidas que se reducen, básicamente, a la posibilidad de invasión de un camino público como consecuencia de la inscripción de la representación gráfica.

La ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento de Arteixo a la inscripción de la representación gráfica solicitada, unida la circunstancia de la existencia de una sentencia, dictada en juicio declarativo, que tuvo a la vista la registradora en el momento de emitir su calificación, que declara la propiedad del pretendido camino a favor del titular registral de la finca objeto del expediente, excluyen cualquier duda acerca de una posible invasión del dominio público. Con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria han quedado, por tanto, salvaguardados los derechos de los propietarios de los fondos colindantes y el dominio público que pudiera verse afectado, en particular, con la notificación e intervención en dicho procedimiento de la Administración municipal, como colindante que pudiera verse afectado a juicio de la registradora, sin que se formulase oposición por su parte.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 5 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.