

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16654 *Resolución de 14 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas.*

En el recurso interpuesto por don C. L. R. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, don Pedro Alfredo Álvarez González, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 23 de julio de 2014 ante el notario de Madrid, don Carlos del Moral Carro, con el número 1.960 de protocolo, se documentó la aceptación y adjudicación de herencia al fallecimiento de doña S. R. L. incluyendo en el inventario, entre otras, dos fincas no inmatriculadas en el término de Castillejo de Mesleón. Se acompañaba, como título previo, escritura pública de adjudicación de herencia otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos del Moral Carro, el día 4 de junio de 2013. Ambas escrituras fueron rectificadas en otra otorgada ante el notario de Sepúlveda, don Antonio Manuel Martínez Cordero, el día 18 de marzo de 2017, con el número 231 de protocolo, en cuanto a la descripción de una de dichas fincas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Sepúlveda.

Datos del documento:

Asiento: 953 Diario: 82.

Notario autorizante: Carlos del Moral Carro.

Fecha del documento: 23/07/2014.

Número de protocolo: 1960/2014.

Presentante: L. R., C.

Asunto: Notificación de calificación negativa practicada conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Sepúlveda, 4 de julio del año dos mil dieciocho.

Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementarios aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta una escritura de aceptación y adjudicación [sic] de herencia como título público inmatriculador [sic] sobre las fincas 8 y 9 acompañada del título previo y de una escritura de rectificación que se suspende en basa a los siguientes hechos.

1.[sic] La finca número 8 se describe en el título público y en el título previo finca rústica agrario (labor o labradío de secano) sita en el paraje denominado la "(...)" polígono 8 parcela 5260 con una superficie de 675 metros cuadrados linda por el este o frente con las fincas número 8, 9 que dan a la calle (...) de Castillejo de Mesleón [sic]; por el oeste con parcelas números 5250 5011 y 5010 todas inclusive por el norte con parcela 5261 y por el sur con parcela 5259, mientras que en la escritura de rectificación que se acompaña al título público inmatriculador [sic] se rectifica su descripción y se describe como sigue "parcela de terreno parte rústica y parte urbana sita en la calle de ampliación del casco PS, suelo polígono 8 parcela 5260 (...) tiene una superficie total de terreno de 665 metros [sic] cuadrados de los 620 metros corresponden a la [sic] parte urbana y 45 a la parte rústica y linda: por el este o frente con la calle de (...) propiedad de C. y M. M. L. R. y calle (...), propiedad [sic] de R. G. R., por el oeste con parcelas números 5250, 5011 propiedades en investigación 5010 propiedad de C. y M. L. R., por el norte con parcela 5261 y por el sur con parcela 5259 propiedad de J. A. C." y se suspende porque con esta rectificación si quiebra el principal requisito que se exige para la inmatriculación por título público que es que la descripción de la finca en el título previo coincide con la descripción de la finca en el título público y con la escritura de rectificación se altera la naturaleza, la superficie y los linderos de la descripción de la finca en el título público y ya en virtud de esta alteración no coincide la descripción de la finca con su descripción en el título previo.

B. respecto esta finca número 8 se suspende porque se describe la finca en la escritura de rectificación como finca parte rústica y parte urbana 620 metros cuadrados de finca urbana y 45 metros [sic] de finca rústica, pero esta descripción no coincide con la descripción de la finca en la certificaciones [sic] catastrales que describen [sic] la finca que se define con 665 metros [sic] y urbana en la certificación [sic] catastral que acaba en UE y como; rústica de 665 metros cuadrados en la certificación [sic] catastral que acaba YW y es principio que exige la la LH y que para inmatricular una finca debe coincidir [sic] la descripción de la finca en el título público con su descripción en la certificación catastral de manera absoluta y en esta escritura esta circunstancia no se da.

C. En la escritura de rectificación los linderos oeste están sin determinar y es preciso determinar que linderos son, porque pueden implicar linderos que impliquen alguna limitación legal.

Respecto la finca número 9 que se pretende inmatricular se suspende en base a los siguientes hechos.

1. La certificación [sic] catastral que se acompaña no especifique los linderos y la lh exige para inmatricular que certificación catastral con los linderos que deben ser coincidentes con cn [sic] la descripción de la finca en el título público, además el lindero oeste parcela número 9012 es una antigua carretera y falta el informe favorable del titular de dicho dominio público además según la escritura [sic] dicha finca esta en investigación ante el juzgado de Sepúlveda sin que se acredite fehacientemente que dicho procedimiento ha terminado.

Fundamentos de Derecho:

artículos 18, 205 y 203 de la LH, artículos 9 y 10 de la LH y resolución conjunta de la DGC y de la DGRN de 26 de octubre del 2015 y resolución de 3 de noviembre del 2015 de la DGRN y artículo 30 número 7 de la ley 37/2015 de 30 de septiembre del 2015 y artículo 47 de la de la ley 33/2003

Formas de subsanación: Respecto la finca número 8 inmatricular por expediente del artículo 203 o por acta de notoriedad y respecto la finca número 9 aportar certificación catastral georreferenciada cuya descripción debe coincidir en superficie, linderos y naturaleza con la descripción de la finca en el título público y aportar el informe favorable a la inmatriculación del titular colindante del dominio oeste de la finca y respecto la finca

número 9, acreditar fehacientemente la terminación del procedimiento judicial del artículo 47 de la ley 33/2003.

Contra la presente calificación (...)

El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Pedro Alfredo Álvarez González».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. L. R. interpuso recurso el día 14 de agosto de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Calificación que se recurre:

Calificación desfavorable de inmatriculación del 50% de dos fincas detalladas en dos escrituras de adjudicación de herencia (...) -disolución de gananciales y adjudicación de herencia de mi padre de fecha 4.06.13 y adjudicación de herencia de mi madre de fecha 23.07.14- que se suspende en base a los hechos detallados a continuación según notificación del Registro de la Propiedad de Sepúlveda (...).

Consideración preliminar:

Sobre estas dos fincas que se recurre, se disponen dos títulos de propiedad.

1) Expediente de inmatriculación judicial favorable de fecha 16.09.16, presentado en el registro de Sepúlveda el 6.06.18 y devuelto con calificación negativa el 18.06.18, por lo que se recurrió a esa Dirección General el pasado 4.07.18 y que se está tramitando actualmente.

2) Dos escrituras de adjudicación de herencias sobre el 50% de la propiedad, aludidas anteriormente en este escrito y calificadas desfavorablemente en las fechas que se han detallado, y contra la que también se recurre a esa Dirección General en este recurso.

No se pretende "complicar" la situación con dos recursos sobre la inmatriculación de las mismas fincas (aunque con títulos diferentes), sino cumplir con el plazo de 1 mes que se me ofrece para poder recurrir ante esa Dirección, por la calificación desfavorable de la inmatriculación del 50% de las fincas reflejadas en estas dos adjudicaciones en virtud del art. 205 de la LH. Resulta innecesario decir que si el resultado del primer recurso fuera favorable, no tendría sentido analizar este segundo que se presenta.

1.ª Calificación que se recurre. Finca 1.

Descrita por el registro como finca 8, realmente éste es el n.º de orden de relación de bienes de la escritura de 23.07.14 (...), y que se corresponde con la parcela 5260, pol. 8 de Castillejo de Mesleón (Segovia) con rfa. catastral 40051A008052600000YW. Se hace constar que hoy día, debido a una reciente segregación catastral realizada por la Dirección General del Catastro, dicha finca conserva dicha referencia para su parte rústica y añade la referencia catastral 40051A008052600001UE para su parte urbana.

El registro de Sepúlveda rechaza, en el escrito que se recurre de fecha 4.07.18, la inmatriculación por los motivos detallados a continuación, si bien para mayor claridad y argumentación posterior, me permito enumerar los motivos por los que reiteradamente se ha rechazado la inmatriculación en 3 fechas diferentes y, como se verá, por motivos también diferentes en cada ocasión. La descripción de los motivos es literal a pesar de contener pequeñas incongruencias que a veces impiden comprender muy bien los motivos (...).

12.04.2017 (...).

a) Está iniciado procedimiento en base al art 47 de la ley 33/2003 que se sigue en el juzgado de Sepúlveda, impidiendo su inmatriculación hasta no justificarse su finalización, dado que puede invadir dominio público.

19.03.2018 (...).

- a) La finca está en Investigación judicial.
- b) En la escritura de rectificación se altera la descripción de la finca tanto en el título público como en el previo y con esa nueva descripción ya no coincide ni con la descripción de la finca en el título público ni en el previo.
- c) Al alterar la descripción de la finca en la escritura de rectificación ya no coincide la descripción de la finca en el título público con su descripción en la certificación catastral.
- d) Existen linderos sin determinar que pueden ser limitaciones públicas que exijan ciertas autorizaciones.

4.07.18 (...).

a) Se describe la finca en el título público y previo como "finca rústica agrario" sita en el paraje denominado (...) pol 8, parcela 5260 con una superficie de 675 m² linda por el este o frente con las fincas n.º 8, 9, que dan a la (...) de Castillejo, por el oeste con parcelas 5250 5011 y 5010, todas inclusive, por el norte con parcela 5261 y por el sur con parcela 5259, mientras que en la escritura de rectificación que se acompaña al título público inmatriculador se rectifica su descripción y se describe como parcela de terreno parte rústica y parte urbana sita en la calle de ampliación del casco PS, suelo polígono 8 parcela 5260 (...) tiene una superficie de 665 m² de los 620 corresponden a parte urbana y 45 a parte rústica y linda por el este con (...) propiedad de C. y M. L. y (...) propiedad de R. G. R., por el oeste con parcelas 5250, 5011 propiedades en investigación, 5010 propiedad de C. y M. L., por el norte con parcela 5261 y por el sur con parcela 5259 propiedad de J. A. C. y se suspende porque con esta rectificación se quiebra el principal requisito que se exige para la inmatriculación por título público que es que la descripción de la finca en el título previo coincide con la descripción de la finca en el título público y con la escritura de rectificación se altera la naturaleza, la superficie y los linderos de la descripción de la finca en el título público y ya en virtud de esta alteración no coincide la descripción de la finca con su descripción en el título previo.

b) Se describe la finca en la escritura de rectificación como finca parte rústica y parte urbana 620 m² de finca urbana y 45 m² de finca rústica, pero esta descripción no coincide con la descripción de la finca en las certificaciones catastrales que describen la finca que se define con 665 m² y urbana en la certificación catastral que acaba en UE y como rústica de 665 m² en la certificación catastral que acaba en YW y es principio que exige la LH que para inmatricular una finca debe coincidir la descripción de la finca en el título público con su descripción en la certificación catastral de manera absoluta y aquí no se da.

c) En la escritura de rectificación los linderos oeste están sin determinar y es preciso determinar que linderos son, porque pueden implicar linderos que impliquen alguna limitación.

Alegaciones y aclaraciones a la 1.ª calificación que se recurre.

En primer lugar y, antes de entrar a valorar y justificar los motivos desfavorables de 4.07.18 (calificación que se recurre), me permito resaltar el hecho de que en la primera ocasión (12.04.17) solo se indica un motivo para no aceptar la inmatriculación, como es, que sobre la finca "está iniciado procedimiento en base al art. 47 de la ley 33/2003".

Esta circunstancia se aclaró en marzo/18 verbal y personalmente con el registrador y se nos indicó que presentáramos de nuevo las escrituras para su inmatriculación. Con gran sorpresa, días después, el 19.03.18, recibo escrito del registro en el que se "rechaza" de nuevo la inmatriculación, a pesar de lo comentado verbalmente, y además se añaden otras causas (¿no existían antes?, y si existían ¿por qué no se indican?) que como se puede ver, algunas son imprecisas e indeterminadas, haciendo casi imposible su justificación.

Ante nuevo escrito presentado en el registro justificando dicho procedimiento (art. 47 de la ley 33/2003), con fecha 4.07.18 se rechaza de nuevo la inmatriculación, si bien ya desaparece este motivo, y se detalla, esta vez sí, los otros motivos, los cuales pasamos a justificar a continuación.

Motivo A) Se dice que "no coincide la descripción de la finca en el título público y previo (las dos adjudicaciones de herencia), con la escritura de rectificación, alterándose la naturaleza, la superficie y los linderos".

Es relevante explicar el papel de la escritura de rectificación. En la primera escritura de 4.06.13, la finca tenía según catastro 675 m², y así se demuestra en la certificación catastral protocolizada en ella. Años después, la Dirección General del Catastro, debido a constantes actualizaciones y mediciones que realiza, asigna a la finca la superficie de 665 m². Igualmente, desagrega catastralmente la finca (que era exclusivamente rústica) asignándole 2 referencias catastrales para cada uno de sus usos (rústico y urbano) y "redenomina" la finca.

Con estas "modificaciones", el registro no aceptaba la inmatriculación, a pesar de que las variaciones eran completamente ajenas a mi voluntad, motivo por el cual hubo que hacer una escritura de rectificación de descripción de fincas, es decir, no una modificación sino rectificación de la descripción (...). En dicha escritura se protocolizó la certificación catastral con los nuevos datos, quedando perfectamente identificada y coincidente con la versión catastral anterior.

Por ello es inexacta e incluso tendenciosa la afirmación del registro de que no coincide la descripción y se modifica la naturaleza, superficie y linderos:

Descripción: En título de 4.06.13 (...) y certificación catastral de ese momento, se describe como Finca rústica agrario sita en el paraje denominado (...) pol 8, parcela 5260 con una superficie de 675 m²". En escritura de rectificación de descripción (18.03.17 - [...]) se describe como "parcela de terreno parte rústica y parte urbana sita en la calle de ampliación del casco PS, suelo polígono 8 parcela 5260 (...) tiene una superficie de 665 m² de los 620 corresponden a parte urbana y 45 a parte rústica". No se puede decir que no coincide la descripción porque ahora se añade la palabra "casco PS" y se diga que hay parte urbana y parte rústica. La finca está inequívocamente identificada y coincidente en todos sus términos radicando las diferencias en alteraciones realizadas por el Catastro.

Sobre esta nueva descripción, el Ayuntamiento de Castillejo emitió certificación de la exacta correspondencia entre la descripción anterior y la actual y la afirmación de que se trata de la misma e inequívoca finca. Esta certificación se encuentra protocolizada en escritura de rectificación (...).

Imaginemos la sinrazón que supondría que al cambiar la denominación de una calle, por decisión de algún Ayuntamiento, el registro se negara a inmatricular una vivienda porque no coincide la calle en el título público con la nueva certificación catastral.

Naturaleza: En documento público (4.06.13 - [...]) se trataba de finca rústica y en escritura de rectificación (18.03.17 - [...]) ya era parte rústica y parte urbana. La finca es la misma y la "alteración" corresponde a decisión de la Dirección General del Catastro.

Superficie: Igual que antes, siendo cierta la modificación, se produce por decisión del Catastro y es ajena completamente a nuestra voluntad. La identificación de la finca sigue siendo inequívoca. En 4.06.13 lo que indicaba Catastro era 675 m² y lo que indica ahora es 665 m².

Linderos: Sí coinciden los linderos. Se dice en título de 4.06.13 y de 23.07.14 ([...]), que linda:

Por el este: con parcela 8 y 9 que dan a C/ (...) y en escritura de rectificación que linda con C/ (...) (es la nueva denominación que ofrece Catastro en marzo/17 de la parcela 8) y con C/ (...) (nueva denominación de parcela 9). Da igual decir "linda con parcela 8 que da a C/ (...)" que decir "linda con C/ (...)" cuando ésta es ahora la denominación de parcela 8. Igual con parcela 9.

Por el oeste: no hay diferencia: antes se decía que lindaba con parcelas 5250, 5011 y 5010 y ahora exactamente igual. Antes se decía que la parcela 5010 estaba en investigación y ahora se describe a los propietarios.

Por el norte: exactamente igual. Parcela 5261 en ambos casos.

Por el sur: exactamente igual. Parcela 5259, solo que antes se indicaba que estaba en investigación y ahora se indica el propietario.

Todo esto refrendado con las correspondientes certificaciones catastrales que el registro da la impresión que no ha querido comprobar y se limita a comparar descripciones literales entre ambos documentos como si de un "juego de errores se tratara" y esto no es ningún juego sino la identificación real e inequívoca de la parcela en cuestión, que queda demostrado con la información que ofrecía y ofrece el Catastro.

Motivo B) Dice el registro que "se describe la finca en la escritura de rectificación como finca parte rústica y parte urbana 620 m² de finca urbana y 45 m² de finca rústica, pero esta descripción no coincide con la descripción de la finca en las certificaciones catastrales que describen la finca que se define con 665 m² y urbana en la certificación catastral que acaba en UE y como rústica de 665 m² en la certificación catastral que acaba en YW".

No es cierta esta consideración. No indica el Catastro que ambas (parte rústica y urbana) tengan 665 m² como dice el registro. En la certificación del catastro que se adjunta (...) comprobamos que la que corresponde a la rfa. 40051A008052600000YW (rústica) en el primer apartado del documento parte superior "datos descriptivos del inmueble" proporciona la localización, la titularidad y más abajo, donde pone, «Cultivo» indica la superficie de 45 m² (no 665 m² sino 45 m²). Más abajo, en el apartado "parcela catastral" indica que tiene una superficie gráfica de 665 m² y a continuación indica "parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)".

En la certificación de la referencia 40051A008052600001UE, que es la parte urbana, en el apartado de "parcela catastral" indica que tiene 665 m² e igualmente advierte que a efectos catastrales es un inmueble de distinta clase.

En resumen, indicando en ambas referencias la superficie de 665 m², advierte de la existencia de inmuebles de distinta clase y detalla en la referencia que acaba en YW que tiene 45 m² de finca rústica. Por tanto, por diferencia, la parte urbana tiene 620.

Como en casos anteriores, estas decisiones son del Catastro y las certificaciones de antes y ahora son legítimas y oficiales y lo que sí queda claro es la perfecta identificación de la parcela y la exacta correspondencia con la finca a inmatricular.

Motivo C. Indica el registro que los linderos oeste están sin determinar en la escritura de rectificación (?). No es cierto.

Están perfectamente identificados: parcela 5250, 5011 y 5010. Otra cosa diferente es que las dos primeras están, a efectos catastrales, sin identificar sus titulares. Según nos informó el registrador, en entrevista de marzo/18 antes mencionada, esta circunstancia se daba en un gran número de parcelas en estas zonas rurales, para lo cual había tomado la determinación de obviar esta limitación, comunicando al domicilio que figuraba en la nota catastral, es decir, al domicilio del propio catastro, y si no recibía comunicación en contra, procedía a la inmatriculación.

Al parecer esta solución, que se toma para otros y además se nos dice que se aplicaría a nuestra parcela, no se aplica como nos dijo, llegando a pensar que existe algún tipo de "persecución" que no logro comprender, motivo tanto éste como los anteriores que me llevan a solicitar el amparo de esa Dirección.

He de decir también, que la mayoría de estos argumentos (los anteriores al 4.07.18), fueron expuestos en escrito que dirigí al registro días antes (...), haciendo caso omiso, por lo que no me queda otra alternativa que recurrir a esa Dirección.

Decir por último, que como forma de subsanación se me indica "inmatricular por expediente del art. 203 o por acta de notoriedad". Sin más, sin aludir a todos los motivos de rechazo expuestos.

En tal sentido tengo que decir que, según se indica al comienzo como preliminar, dispongo de auto favorable de expediente judicial de inmatriculación (16.09.2016) iniciado en 2013, anteriormente a que se facultara a los notarios según el art. 203 para expedientes de dominio de fincas que estuvieran sin inmatricular en el registro.

Este auto, presentado en el registro, ha sido ignorado y rechazada su inmatriculación por motivos análogos a los aquí expuestos, desconsiderando tanto la decisión del juez como los argumentos expuestos en mi defensa, por lo que se comprenderá mi reticencia a iniciar otro procedimiento que estaría abocado a fracasar igualmente.

El rechazo a la inmatriculación de este expediente judicial de inmatriculación, fue rechazado el pasado 18.06.18 y objeto de reclamación ante esa Dirección General, para la inmatriculación del 100% de la propiedad, según escrito presentado en esa Dirección General el pasado 4.07.2018, que se encuentra pendiente de decisión.

2.^a Calificación que se recurre. Finca 2.

Descrita por el registro como finca 9, realmente éste es el n.º de orden de relación de bienes de la escritura de 23.07.14, y que se corresponde con la parcela 5010, pol. 8 de Castillejo de Mesleón (Segovia) con rfa catastral 40051A008050100000YQ. Indica el registrador como motivos para no inmatricular la finca los siguientes:

- a) La certificación catastral que se acompaña no especifica los linderos y la lh exige para inmatricular que certificación catastral con los linderos que deben ser coincidente con la descripción de la finca en el título público
- b) Además el lindero oeste parcela 9012 es una antigua carretera y falta el informe favorable de dicho dominio público
- c) Además según la escritura dicha finca está en investigación ante el juzgado de Sepúlveda sin que se acredite fehacientemente que dicho procedimiento se ha terminado.

Alegaciones y aclaraciones a la 2.^a calificación que se recurre.

Motivo a) No acabo de entender este motivo por inexacto. En la 13 escritura de adjudicación (4.06.13 - [...]) se protocoliza la certificación catastral de la finca donde aparecen los linderos detallados. Adicionalmente, quien suscribe adjuntó referencia catastral actual de fecha 8.06.2018 donde sí aparecen los linderos (...). Los 5 linderos existentes coinciden con los reflejados en la citada escritura original de 4.06.2013. Tan solo en el segundo de ellos (parcela 5259) difiere la rfa catastral (el resto de datos descriptivos e identificativos de esta parcela coinciden) al haber cambiado su uso de urbano a público y en consecuencia varía la rfa.

Motivo b) Esta finca pertenece a mi familia desde 1974. Si no ha existido reclamación en 44 años, difícilmente puede haberla ahora. Además, esta franja de parcela no fue nunca una carretera, sino un anexo colindante a la carretera (...), que constituye un camino de paso para acceso a las tierras colindantes, precisamente para no utilizar la antigua carretera (...). El uso de ésta es secundario al haber sido sustituida por la (...) desplazada de la finca unos 100 m.

Motivo c) También es incierta esta afirmación. Como se ha dicho con anterioridad, las dos escrituras de adjudicación, por las que se solicita la inmatriculación del 50% por el art. 205 LH., se presentaron a finales de jun/2018. Dado que las dos fincas en cuestión (definidas como 8 y 9 por el registro y definidas en este escrito como fincas 1 y 2 y detalladas con su denominación real y rfa catastral) presentaban desde hace tiempo el "defecto" de que existía abierto procedimiento según el art. 47 de la ley 33/2003

(investigación de titularidad por el Catastro), se adjuntó escrito explicando la ausencia de dicho procedimiento en la actualidad (...).

Ante estas explicaciones, el registro en su escrito de rechazo, que se está recurriendo, de 4.07.18 no esgrime ya como motivo negativo este procedimiento para la finca 1 (definida por registro como finca 8), y, sorprendentemente, esgrime este motivo de rechazo para esta finca 2 (definida por registro como finca 9), cuando las circunstancias y justificación son las mismas. No entiendo realmente el porqué de tantos inconveniente y por qué se esgrimen motivos a veces diferentes en cada ocasión en vez de argumentar los motivos reales de una vez, pues esto hace que, cuando se justifican unos, aparecen otros y de nuevo, vuelta a empezar en un camino sin fin.

En el citado escrito (...) se explicaban los motivos, que someramente describo.

En escritura de 4.06.13, la finca 1 (finca 8 para registro) (rfa. 400513008052600000YW) figuraba, no en investigación judicial (así se puso por error en escritura) si no en investigación art. 47 ley 33/2003, porque no se conocía el titular de la propiedad a efectos catastrales. En cuanto a la finca 2 (rfa. 40051A008050100000YQ, que es la que nos ocupa, no estaba siquiera en investigación (según se puede ver en protocolización de la certificación catastral (hoja BH8129440 dorso), a pesar de que erróneamente se transcribió en el cuerpo de la escritura como que sí estaba.

A fechas actuales ([...] - certificaciones catastrales) ninguna de las fincas se encuentra en investigación».

IV

El Registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 17, 42, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; 274 del Reglamento Hipotecario; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro, de 26 de octubre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de diciembre de 2014, 9 de abril, 15 de junio y 17 de julio de 2015, 12 de mayo y 3 de octubre de 2016, 29 de marzo, 22 de septiembre, 10 y 26 de octubre y 7 de noviembre de 2017 y 18 de abril, 19 de julio y 8 de octubre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de dos fincas en virtud de título público de adjudicación de herencia, acompañando como título previo otro título público también de adjudicación de herencia. Se aporta, además, una escritura de rectificación de ambos títulos en cuanto a la descripción de las fincas.

El registrador considera que no procede la inscripción por los siguientes motivos:

– En cuanto a la finca número 8 del inventario, porque entiende que, al rectificarse la descripción de la finca en la escritura de rectificación, se altera la naturaleza, la superficie y los linderos de la descripción de la finca en el título inmatriculador y en virtud de esta alteración no coincide la descripción de la finca con su descripción en el título previo. Además considera que la descripción de la finca no es coincidente con la que resulta del Catastro y que los linderos por el oeste están sin determinar lo que entiende que es preciso porque pueden implicar alguna limitación legal.

– En cuanto a la finca número 9, considera que la certificación catastral que se acompaña no especifica los linderos; por tratarse el lindero oeste de una carretera y faltar el informe favorable del titular de dicho dominio público; y por estar la finca que se pretende inmatricular «en investigación ante el juzgado de Sepúlveda sin que se acredite fehaciente mente que dicho procedimiento ha terminado».

Son hechos relevantes para la presente Resolución:

– La finca identificada con el número 8 del inventario del título inmatriculador, se describe tanto en este título como en el previo aportado como «agrario (labor o labradío seco), sita en el paraje denominado «(...)», parcela 5260 del polígono 8, con una superficie de seiscientos setenta y cinco metros cuadrados», y se señala la referencia catastral 40051A008052600000YW.

– Consta en el expediente certificación catastral de 20 de mayo de 2013 en la que dicha parcela catastral figura como rústica con una superficie de 675 metros cuadrados.

– En la escritura de rectificación se incorporan certificaciones catastrales de las que resulta que actualmente la finca tiene parte rústica y parte urbana, con referencias catastrales 40051A008052600001UE y 40051A008052600000YW y una total superficie gráfica de 665 metros cuadrados.

– Asimismo se incorpora certificado municipal expedido por la Secretaria del Ayuntamiento con el visto bueno del alcalde, en el que se afirma que la finca identificada en los títulos a que se refiere este expediente (que se reseñan) con la parcela catastral 5260 del polígono 8 se corresponde y es la misma que actualmente tiene parte rústica y parte urbana, con las referencias catastrales citadas.

2. En primer lugar y tal y como señala el recurrente, el presente expediente se refiere a la pretensión de inmatriculación de la misma finca a que se refirió la Resolución de esta Dirección General de 8 de octubre de 2018, si bien en el caso de este recurso el título inmatriculador es diferente. No obstante, dadas las semejanzas en los defectos advertidos, procede reiterar la argumentación de la citada Resolución.

3. Respecto los defectos que impiden la inscripción de la finca 8, se refieren en primer lugar a la falta de coincidencia de la descripción en la escritura de rectificación con la que resulta del título inmatriculador y el previo, de manera que, por motivo de la rectificación se incumpliría lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la coincidencia exigida entre dichos títulos. Asimismo cuestiona el registrador si la nueva descripción de las fincas es coincidente con la que resulta de las certificaciones catastrales.

El tenor literal del artículo 205, tras la modificación llevada a cabo por la Ley de 24 de junio de 2015, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, viene a exigir que para la inmatriculación por doble título «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador».

Cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello es evidente que no puede existir -y así, exigirse- identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca.

Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

En cuanto a la coincidencia con Catastro, el artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (hoy derogado), exigía para toda inmatriculación que se

aportase, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Tras la derogación de dicha norma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al artículo 203 que regula el nuevo expediente notarial para la inmatriculación y también a la inmatriculación por doble título traslativo prevista en el artículo 205. Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada.

Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), la dicción legal -total coincidencia- no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio al que se acuda.

En el caso de este expediente, la calificación no puede mantenerse. Respecto a la diferencia de superficie en la parcela 5.260 del polígono 8, resulta acreditado en el presente expediente que ha existido una modificación catastral posterior al otorgamiento de los títulos, por lo que debe recordarse la doctrina sentada por esta Dirección General en la resolución de 12 de mayo de 2016 (reiterada en la de 26 de octubre de 2017), relativa a que tales alteraciones no deben impedir la inmatriculación cuando se deben a meras correcciones efectuadas por el Catastro en datos alfanuméricos sin que impliquen alteración de la geometría de la finca.

Y tal es el supuesto que nos ocupa, en el que resulta evidente que la modificación catastral sobrevenida se limita a la rectificación de alguno de los datos alfanuméricos que constan en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, supuesto que viene ocurriendo cuando el Catastro, por razones de congruencia, sustituye la cifra de la superficie que antes se expresada en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geométricamente de la parte gráfica.

En este caso es claro que el inmueble, entendido con una porción poligonal de suelo, es el mismo, y por lo tanto, la divergencia sobrevenida entre la superficie que constaba en el título inmatriculador y en la certificación catastral incorporada al mismo -por una parte-, y la que ahora consta rectificada en la escritura de rectificación y en la certificación catastral actualizada -por otra- no es obstáculo que impida la inscripción del título, más aún cuando resulta así de las certificaciones catastrales que obran en el expediente, siendo todo ello fácilmente comprobable por el registrador en la Sede Electrónica del Catastro. Lo que además se corrobora con la certificación municipal que se incorpora.

No sólo es evidente que la finca es la misma en ambos títulos y en el Catastro, sino que, además, la rectificación descriptiva efectuada es plenamente correcta ya que la descripción que debe acceder al Registro es la correspondiente a la representación gráfica catastral actualizada. En este sentido, el punto octavo de la Resolución Conjunta de este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de 26 de octubre de 2015, señala que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas».

Finalmente, debe recordarse que, conforme al nuevo artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca su cabida será la resultante de dicha representación.

4. En segundo lugar se plantea que los linderos de la finca por el oeste están sin determinar, lo que entiende que es preciso por que pueden implicar alguna limitación

legal. En el título consta que la finca linda por el oeste con las parcelas 5.250 propiedad en investigación, 5.011 propiedad en investigación y 5.010 propiedad de don C. y doña M. M. L. R.

Por tanto, los linderos se encuentran determinados en cuanto a las parcelas catastrales, si bien en cuanto a dos de ellas se encuentran en investigación.

En cuanto a la determinación de los linderos, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General relativa a que «una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma» (Resoluciones de 15 de diciembre de 2014 y 15 de junio de 2015).

Como ya señaló esta Dirección General en la resolución de 29 de marzo de 2017, la mera circunstancia de hallarse una finca colindante incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, no determina por sí la existencia de duda de invasión del dominio público, más aún cuando de este procedimiento resulta controvertida la titularidad e incluso la naturaleza pública de dicha finca investigada (cfr. artículos 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre).

Por tanto, la circunstancia de encontrarse algún lindero de la finca que se pretende inmatricular en investigación no puede impedir por sí la inmatriculación pretendida cuando en la calificación no existen dudas manifestadas de que pueda invadirse el dominio público, supuesto en el que, además, debería procederse conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, efectuando comunicación previa a la administración perjudicada.

5. En cuanto la finca número 9 del inventario, se señala primeramente que la certificación catastral incorporada en el título inmatriculador no incluye la expresión de los linderos. Alega por su parte el recurrente que los mismos aparecen en la certificación incorporada al título previo.

A lo expresado en el fundamento anterior sobre la relativa relevancia de la expresión quiénes sean los titulares de las fincas colindantes, debe añadirse que la ubicación y delimitación gráfica de la finca resultará de su preceptiva georreferenciación, y que incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador puede (debe) obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales».

Como señala el apartado 1 de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, «si se aportara una certificación catastral descriptiva y gráfica para su inscripción en el Registro, emitida cuando no estaba aún operativo dicho servicio, el registrador podrá solicitar y obtener para el mismo inmueble y con la misma

referencia catastral la certificación catastral descriptiva y gráfica con la lista de coordenadas geográficas de los vértices del inmueble catastral a que se refiere el párrafo primero de este apartado».

Asimismo, con independencia de que haya pasado o no el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el artículo 84.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, y tal y como ya se ha indicado en el fundamento tercero de esta Resolución, lo cierto es que el apartado 8.º de la Resolución Conjunta entre este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, establece que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes» (Resolución de 12 de mayo de 2016).

Hay que recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016) acerca de que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral.

Por ello el defecto no puede mantenerse, ya que el Registrador debería haber obtenido directamente la certificación catastral con los las coordenadas de la finca que establecen su delimitación y ubicación, y, consecuentemente, sus linderos.

6. Por otra parte, respecto a la finca número 9, en la escritura consta que «sobre dicha parcela está iniciado procedimiento en base al artículo 47 de la Ley 33/2003 que se sigue en el Juzgado de Sepúlveda». El registrador manifiesta en su calificación que «dicha finca esta en investigación ante el juzgado de Sepúlveda sin que se acredite fehacientemente que dicho procedimiento ha terminado».

En primer lugar debe distinguirse el procedimiento del artículo 47 de la Ley 33/2003 de la pendencia de la tramitación de un expediente de dominio judicial para la inmatriculación de dicha finca, según resulta de los datos que obran en el expediente, que es a lo que parece referirse la calificación.

Respecto a la circunstancia de hallarse la finca que se pretende inmatricular en investigación, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015.

Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la

descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

Ahora bien, tal y como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 7 de abril de 2017, cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público.

En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que señala a este respecto que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación».

Por tanto, lo procedente, tal y como ya se ha dicho anteriormente, hubiera sido, en caso de existir duda fundada, actuar de conformidad con lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y notificar tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remitiese el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Como resulta del precepto transcrito, esta notificación debe practicarse como una fase más dentro de la calificación que debe efectuar el registrador, previa al acuerdo de inscripción, suspensión o denegación, a fin de que, una vez haya transcurrido el plazo de un mes regulado por la norma, y a la vista de la respuesta -o ausencia de las mismas- de la entidad u órgano competente, pueda formarse el registrador un mejor juicio acerca de la eventual invasión del dominio público.

En cuanto a la existencia de un litigio pendiente, no puede confirmarse la calificación, ya que no consta en el registro asiento alguno que publique este procedimiento (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). A tal efecto debe recordarse que para que la pendencia del procedimiento judicial pueda tener efectos respecto a terceros es preciso que haya accedido al registro mediante la oportuna anotación preventiva (cfr. en general, artículo 42 Ley Hipotecaria; y en cuanto al expediente de dominio, artículo 274 Ley Hipotecaria), circunstancia que no concurre en el presente procedimiento, por lo que no puede confirmarse este punto de la nota de calificación.

7. Por último, se advierte en la nota de calificación el defecto de no aportarse informe favorable de la administración titular de la carretera cuando se pretende la inmatriculación de una finca lindante con este bien de dominio público.

A diferencia de los supuestos de las Resoluciones de 19 de julio y 8 de octubre de 2018, en los que se planteaba una inmatriculación por expediente de dominio judicial, en el que no constaba acreditada la intervención de la Administración colindante en el procedimiento (trámite esencial del mismo); en el caso de este recurso se trata de una inmatriculación por título público conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria (en el que no figura dicho trámite previo, salvo que se manifiesten dudas de identidad).

Debe tenerse en cuenta que la inmatriculación es un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca y, considerando la

colindancia con bienes de dominio público, debe impedirse en todo caso que la inscripción que se practique pueda afectar al mismo (artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público 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 algunos casos, como ocurre con la legislación de suelo, 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 (bajo cuya vigencia tiene lugar la solicitud de inmatriculación objeto de este expediente), al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 205, ya citado en esta resolución.

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, información gráfica en que se apoya precisamente la calificación ahora combatida.

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.

En el caso de este expediente, debe considerarse que la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en su artículo 30.7 establece que «cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público». No obstante, no resulta aplicable en este caso concreto esta exigencia de informe previo dado que la carretera colindante no pertenece a la red estatal de carreteras, sino que es titularidad de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Por ello, hay que estar al modo general de proceder del registrador en los casos en los que existan dudas de invasión de dominio público cuando se pretenda la inmatriculación por vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto dispone que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la

finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

En el caso de este recurso no queda acreditado que se haya procedido en tal forma prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por lo que la calificación no puede mantenerse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 14 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.