

## RESOLUCIONES DGRN MAS SIGNIFICATIVAS CON INCIDENCIA EN LA LEY 13/2015

PUBLICADAS EN BOE DESDE 28 DE JUNIO HASTA 27 DE SEPTIEMBRE.

INSCRIPCION DE BASE GRAFICA: ARTICULOS 9, 10, 199 y 201 LH

Resolución de 13 de Junio de 2016 ( BOE de 21 de julio. Registro de Pinto nº 2): No es necesario aportar la representación gráfica de la finca resultante si se aporta de las fincas agrupadas colindantes entre sí, dado lo dispuesto en el párrafo tercero del apartado octavo de la Resolución Conjunta de 26 de Octubre de 2015. Del mismo modo, tampoco es necesario que se aporte la de las fincas que se agrupan si se aporta la de la resultante, como afirmó la Resolución de 8 de junio.

Resolución de 7 de Julio de 2016 ( BOE de 9 de Agosto. Registro de Alora): No es necesaria la representación gráfica del resto en caso de segregación, existiendo otras pendientes o posibles; y ello por aplicación de la previsión del artículo 47 del RH cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto *"fuera posible"*.

En el mismo sentido se pronuncia la Resolución de 2 de Septiembre de 2016 ( BOE de 27 de Septiembre. Registro de Fregenal de la Sierra); donde la DGRN admite que tras la implantación legal del código registral único, se pueda continuar utilizándose la numeración tradicional de las fincas únicamente a efectos meramente internos o para facilitar el trabajo de la oficina.

Resolución de 30 de Junio de 2016 ( BOE de 27 de Julio. Registro de Sant Mateu): la solicitud de rectificación de descripción se considera como un acto de administración ya que no implica en el ámbito civil cambio en la titularidad de la finca afectada, bastando que el titular registral realice dicho acto sin necesidad de contar con el consentimiento del otro cónyuge, al amparo de los artículos 1384 CC y 94 RH.

Resolución de 22 de Julio de 2016 ( BOE de 19 de Septiembre. Registro de Alicante nº 2): para rectificar la descripción de un garaje en propiedad horizontal es necesaria la rectificación del título constitutivo de conformidad con el artículo 201, 1 e) LH; sin que sea admisible una instancia privada acompañando certificación catastral del solar en que se ubica el edificio donde constan los datos alfanuméricos de superficie del garaje, que en ningún caso pueden confundirse con la representación gráfica

Resolución de 19 de Julio de 2016 ( BOE de 19 de Septiembre. Registro de La Vecilla): el procedimiento del artículo 199 LH puede iniciarse por el registrador notificándolo al titular registral al mismo tiempo que lo hace a los colindantes; siendo especialmente relevante en caso de que éstos sean Administraciones Públicas, dado el interés de la nueva Ley en reforzar la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente. En este marco, hemos de realizar dos puntualizaciones, dada la redacción del párrafo cuarto del artículo 199.1 LH:

- Por un lado, *el registrador denegará la inscripción de la base gráfica si la misma coincide en todo o en parte con el dominio público*. Pero, cuál debe ser el proceder del registrador cuando las aplicaciones informáticas para el tratamiento de las bases gráficas, ya sean las existentes conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015, o ya sean las previstas en dicha Ley en fase de pilotaje o una vez homologadas ( lo que ha tenido lugar por Resolución de la DGRN de 2 de Agosto ( BOE de 1 de septiembre), no dispongan de la información correspondiente a la representación georreferenciada del dominio público? En tal caso, deberá aportarse la certificación de la representación gráfica que obre en la Administración acreditativa de la invasión del dominio público . Así se ha manifestado la Resolución de 23 de Agosto de 2016 ( BOE de 23 de septiembre. Registro de Lepe) en el marco del dominio público marítimo-terrestre.
  
- Por otro, *en los demás casos, y a 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*. Pero, la simple oposición de un colindante registral implica la denegación? Compañeros como Díaz-Fraile y Fandos aconsejan ser prudentes en este supuesto y sólo proceder a inscribir cuando los argumentos esgrimidos no resulten fundados y no susciten dudas razonables sobre la identificación de la finca. En cualquier caso, si la oposición es formulada por la Administración colindante, aunque no se aporte la certificación mencionada, la Resolución que nos ocupa afirma que es *justificativa de dudas de identidad por una posible invasión del dominio público*.

### **INSCRIPCIÓN DE OBRAS NUEVAS: ARTÍCULO 202 LH**

Resolución de 5 de Julio de 2016 ( BOE de 9 de Agosto. Registro de Ourense nº 3): cuando se pretende inscribir una obra nueva antigua en base a la certificación catastral, el registrador no sólo puede sino que debe de oficio obtener la geometría del edificio en la propia sede del Catastro para comprobar que las coordenadas de la superficie de suelo ocupada por la edificación invocadas se corresponden con aquélla.

En esta Resolución, obiter dicta, la DGRN despeja las dudas sobre la necesidad de notificar la inscripción de la obra nueva antigua no sólo al Ayuntamiento ( por aplicación del artículo 20,4, hoy 28,4, del TR de la Ley del Suelo) sino también a la Comunidad Autónoma, lo que era discutible al no existir una licencia concedida cuya legalidad debiera ser fiscalizada por la misma, al amparo del artículo 51.3, hoy 56.

### **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULACIÓN: ARTICULO 203 LH**

Resolución de 23 de Junio de 2016 ( BOE de 23 de Junio. Registro de Les Borges Blanques): No obstante la previsión de la regla tercera del artículo 201,1 LH de archivo del expediente en el caso de albergar dudas el registrador sobre la posible coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otras, debe admitirse la posibilidad de continuar la tramitación del mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas ( especialmente si se trata de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

En el supuesto de esta Resolución, el Notario solicita la expedición de la certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro, pero que no se practique la anotación preventiva de la pretensión de la inmatriculación. La Resolución no entra a valorar tal circunstancia, por lo que podría deducirse de su silencio que se inclina por considerar a la anotación como potestativa y no obligatoria; frente al criterio mayoritario de la Comisión Técnica de Calificación Registral Gráfica del Colegio en la contestación de 17 de Junio de 2016 a la consulta 14/2016 formulada por el Registro de Sigüenza.

### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ARTICULO 205 LH**

Resolución de 23 de Junio de 2016 ( BOE de 27 de Julio. Registro de Sigüenza): la verdadera identidad y coincidencia en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma.

Resolución de 1 de Julio de 2016 ( BOE de 9 de Agosto. Registro de Coria): Se trate o no la disolución de la comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien, que lo justifica como título inmatriculador.

### **EXPEDIENTE DE DOBLE INMATRICULACIÓN: ARTICULO 209 LH**

Resolución de 26 de Julio de 2016 ( BOE de 20 de Septiembre. Registro de Cangas de Onís): Si el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados en la regla tercera del artículo 209,1 LH, concluye que, a su juicio, no hay indicios de doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, cupiendo los recursos previstos para la calificación negativa.