

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

256 *Resolución de 29 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Corralejo a inscribir una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. G. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de mayo de 2018 por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Guillermo José Croissier Naranjo, con el número 963 de protocolo, la entidad mercantil «La Atlántida del Cotillo, S.L.», representada por su administrador único, don J. M. V. M., segregó de la finca registral número 2.103 de La Oliva una serie de parcelas.

Presentado el día 22 de enero de 2019, bajo el asiento 1149 del diario 98 en el Registro de la Propiedad de Corralejo, previa calificación del precedente documento, se suspendió su inscripción mediante nota de calificación negativa de fecha 28 de enero de 2019 quedando suspendida la inscripción por aportarse base gráfica alternativa en la que no se utilizaba el sistema REGCAN95 para Canarias, ni aportarse junto la misma, informe de validación catastral, o en su defecto, certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo séptimo de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015.

Con el objeto de subsanar el defecto, el día 15 de marzo de 2019 se acompañaron cuatro informes de validación gráfica, elaborados por arquitecto, firmados con código seguro de verificación y sello de la Dirección General del Catastro de fecha 15 de marzo de 2019.

Con base en dichos informes, una vez consultados los Libros del Registro, el programa auxiliar de bases gráficas y el Catastro, se dio inicio al procedimiento previsto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, de lo que se notificó a los titulares registrales y catastrales, como posibles afectados, a quienes se hizo saber que disponían de un plazo de veinte días desde la recepción de la notificación para alegaciones.

Con fecha 15 de mayo de 2017 se recibió en el Registro de la Propiedad de Corralejo certificación expedida por doña B. B. R. E., secretaria del Ayuntamiento de La Oliva, de fecha 14 de mayo de 2019, acreditativa de los siguientes informes emitidos por dicho Ayuntamiento: a) informe técnico sobre comprobación de titularidad de caminos de uso público, marcados en el Plano de situación adjunto, elaborado por don F. J. M. R., con contrato laboral en la categoría de técnico de Urbanismo adscrito al Departamento de Oficina Técnica de Urbanismo, Obras y Servicios del Ayuntamiento de la Oliva, del que resultaba la identificación de un camino, incluido en el Catastro de 1957 y en el Catastro vigente, concluyendo el autor del informe que dicho camino era de titularidad municipal, encontrándose de alta en la actualidad como vía de comunicación de dominio público; b) informe técnico de don C. I. V. B., encargado del Archivo Municipal, a solicitud del alcalde de La Oliva, don Isaí Blanco Marrero, de fecha 4 de mayo de 2018, del que resultaba, una vez consultada la documentación obrante en el Archivo Municipal sobre el camino

en el Catastro Histórico de 1957, la descripción de ubicación, y c) informe emitido por don G. M. T. M., arquitecto, y don O. D. R., letrado, ambos, del Ayuntamiento de La Oliva, del que resultaba que, consultados los archivos municipales de La Oliva, se ha comprobado que el camino figuraba incluido en parte en el Inventario Municipal de Bienes de dicho Ayuntamiento, aprobado en sesión plenaria de fecha 6 de junio de 1991, teniendo su origen en la intersección de una carretera en dirección sur-oeste, y el camino no constaba incluido en el referido inventario, ni en el planeamiento en vigor (Normas Subsidiarias Municipales y Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura), si bien, consultada la cartografía de GRAFCAN, se observaba desde el año 1980 un trazado que podría coincidir con el mismo, y que tiene su origen en la intersección de la señalada carretera en dirección sur-este.

Con fecha 24 de abril de 2019 compareció en el Registro de la Propiedad de Corralejo doña K. B., titular registral de la finca 34.171 de la Oliva, que lindaría por el Sur con la parcela segregada número 1, y se opuso al expediente por lindar su finca por el sur con el camino y parte parcela 43 de doña A. C. F. El día 10 de mayo de 2019 compareció en el Registro don J. C. S. R., como titular catastral de las parcelas 41 y 42 del Polígono 5 de La Oliva y se opuso al expediente por situarse las cuatro parcelas segregadas dentro de su propiedad, con base en diversas alegaciones. El mismo día 10 de mayo de 2019 compareció en el Registro doña C. R. P. R., como titular catastral de las parcelas 41 y 42 del Polígono 5 de La Oliva, y se opuso al expediente por situarse las cuatro parcelas segregadas dentro de su propiedad con base en idénticas alegaciones.

El día 15 de mayo de 2019 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Corralejo escrito de oposición firmado electrónicamente con esa misma fecha por don Isaí Blanco Marrero, en su condición de alcalde-presidente del Ayuntamiento de La Oliva, oponiéndose al expediente por afectar la base gráfica que se pretendía inscribir a la parcela catastral con referencia 35015A005090030000KO, definida como vía de comunicación de dominio público.

El día 25 de junio de 2019 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Corralejo escrito de oposición suscrito por don V. R. M., como cotitular de la parcela 40 del polígono 5 de La Oliva. en su propio nombre y en representación, según manifestaba, de su madre y hermanos, señores R. M., en el que, ante la certeza de que la referida finca matriz 2.103 de La Oliva no se encontraba en el lugar donde se pretendía la segregación de las cuatro parcelas según los informes presentados, las cuales se situaban dentro de la finca de su propiedad, formulaba oposición con base diversas alegaciones que complementaba acompañando documentación.

II

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

«Calificación negativa

Previo examen y calificación del precedente documento autorizado el veintinueve de mayo de dos mil dieciocho, por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Guillermo Croissier Naranjo, con el número 963 de su protocolo, presentado el veintidós de enero de dos mil diecinueve, bajo el asiento 1149 del diario 98, la Registradora que suscribe deniega la Inscripción por los siguientes defectos:

1. Parte de las parcelas segregadas invaden camino de dominio público, en concreto, parcela 9003 del polígono 5, camino (...), catastrado a favor del Ayuntamiento de La Oliva, y respecto del que el mismo Ayuntamiento, según se manifiesta en escrito de oposición que presenta, va a proceder a inventariar en el Inventario Municipal e inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad.

2. Consecuencia de lo anterior es que las segregaciones no se ajustan a la legalidad urbanística vigente, resultando del escrito de oposición mencionado, la

intención del Ayuntamiento de proceder a la revisión de oficio de la licencia de segregación concedida.

Hechos:

1) .-En virtud del precedente documento, la entidad mercantil La Atlántida del Cotillo, Sociedad Limitada, representada por su administrador único, Don J. M. V. M., segrega de la finca registral 2103 de La Oliva, –Suerte de tierras labradas y montuosas, en el (...), donde dicen “(...)”, en el Término municipal de La Oliva. Linda: Naciente y Sur, tierras de (...); Poniente y Norte, camino que conduce de (...) y otro que va de (...). Mide tres mil seiscientos diez áreas, setenta y tres centiáreas, ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados– las siguientes parcelas:

Parcela número 1: Parcela de 1.163,46 m² de superficie, según proyecto. Dicha parcela se encuentra clasificada y categorizada por el PIOF como asentamiento rural con extensiones y agricultura intersticial. Sus linderos son los siguientes: Norte: Parcela segregada en 2008 bajo Licencia número 52/08 que cuenta con Ref. Catastral 35015A005004170000KP. Sur: Parcelas segregadas números 2 y 4. Este: Oeste: camino (...) (Parcela 9007) y parcela segregada número 2. Sobre la Parcela número 1, no consta que haya edificación alguna.

Parcela número 2: Parcela de 1.048,36 m² de superficie, según proyecto. Dicha parcela se encuentra clasificada y categorizada por el PIOF como asentamiento rural con extensiones y agricultura intersticial. Sus linderos son los siguientes: Norte: Parcela segregada número 1. Sur: Parcelas segregadas números 3 y 4. Este: Parcela segregada número 1 y Oeste: camino que va de (...) (parcela 9007). Sobre la parcela número 2 no consta que haya edificación alguna.

Parcela número 3: Parcela de 1.002,09 m² de superficie, según proyecto. Dicha parcela se encuentra clasificada y categorizada por el PIOF como asentamiento rural con extensiones y agricultura intersticial. Sus linderos son los siguientes: Norte: Parcela segregada número 2. Sur: Parcela segregada número 4. Este: Parcela segregada número 4. Oeste: camino (...) (Parcela 9007). Sobre la Parcela número 3 no consta que haya edificación alguna.

Parcela número 4: Parcela de 1.317,31 m² de superficie, según proyecto. Dicha parcela se encuentra clasificada y categorizada por el PIOF como asentamiento rural con extensiones y agricultura intersticial. Sus linderos son los siguientes: Norte: Parcelas segregadas números 1, 2 y 3. Sur: Resto de Finca Matriz. Este: Resto de Finca Matriz y Parcela segregada número 1. Oeste: camino (...) (Parcela 9007) y Parcela segregada número 3. Sobre la Parcela número 4, no consta que haya edificación alguna.

Resto de finca matriz final: Parcela de 326.937,51 m² de superficie, según proyecto. Dicha parcela se encuentra clasificada y categorizada en su totalidad por el PIOF como suelo rústico protegido/productivo (ZBA-SRP-1). Sus linderos son los siguientes: Norte, camino que conduce de (...), parcela segregada número 4 y parcelas segregadas bajo Licencia. N.º 52/08; Sur, tierras de “(...)” y Parcela segregada número 1; Este, Tierras de “(...)”; y Oeste, Camino (...), Parcela segregada número 1 y Parcelas con Licencia. N.º 52/08.

Se incorpora al título, Licencia de Segregación número 18/17 en virtud de la cual la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Oliva, en sesión celebrada con fecha 19 de septiembre de 2017, resolvió conceder a Doña M. P. G. C., licencia de segregación de una finca sita en el (...), quedando autorizada la segregación de cuatro fincas según proyecto redactado por Don A. S. G. de fecha 13 de julio de 2017: Parcela 1 con una superficie de 1163,46 m², Parcela 2 con una superficie de 1048,36 m², Parcela 3 con una superficie de 10.002,09 m², Parcela 4 con una superficie de 1317,31 m² y resto de finca matriz final con una superficie resultante de 326.937,51 m² según proyecto aportado.

2) .-Previo a la calificación del precedente documento, se suspendió su inscripción mediante nota de calificación negativa de fecha 28 de enero de 2019 quedando suspendida la inscripción por aportarse base gráfica alternativa en la que no se utiliza el sistema REGCAN95 para Canarias, ni aportarse junto la misma, informe de validación

catastral, o en su defecto, certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo séptimo de la resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, lo que fue debidamente notificado al presentante y notario autorizante de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

3) .-Con el objeto de subsanar el defecto, el día 15 de marzo de 2019 se acompañaron cuatro informes de validación gráfica, elaborados por el Arquitecto don A. S. G., colegiado número (...) del Colegio profesional de Arquitectos de Canarias, firmados con CC.SS.VV y sello de la Dirección General del Catastro de fecha 15 de marzo de 2019: (...)

4) .-Con base en dichos informes, una vez consultados los Libros del Registro, el programa auxiliar de bases gráficas y el Catastro se da inicio al procedimiento previsto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, de lo que se notifica a los titulares registrales y catastrales, que seguidamente se dirán, como posibles afectados, a quienes se hace saber que disponen de un plazo de veinte días desde la recepción de la notificación para alegar en este.

- Ayuntamiento de La Oliva, titular de las Parcelas catastrales 9002, 9003 y 9005, del polígono 5.

- Doña K. J. B., titular registral de la finca 34.171 de La Oliva.

- Don J. V. L., doña M. I., don J. C. S. R.; don S., doña F., doña C. D., doña J. J., don M., doña M. N., doña C. R. P. R.; doña Y. M., don C., doña A. M., doña C. D., don J. M. y don G. S. G., P., todos ellos titulares de la Parcela catastral 42 del polígono 5.

- Herederos de don V. R. U., titulares de la Parcela catastral 40 del polígono 5.

5) .-Con el fin de poder localizar los linderos fijos que delimitan la finca matriz 2103 de La Oliva por el Norte y Oeste, el día 14 de mayo de 2019 se solicitó por este Registro al Excelentísimo Ayuntamiento de La Oliva copia de tres informes en que se identifican por el Ayuntamiento los caminos, Camino que conduce de (...) y Camino (...) (fotocopia de los cuales ya se disponía en este Registro), así como cualquier otro que estimasen que pudiera ayudar a clarificar la ubicación exacta de la finca.

Con fecha 15 de mayo de 2017 se recibe en este Registro Certificación expedida por doña B. B. R. E., Secretaria del Ayuntamiento de La Oliva, de fecha 14 de mayo de 2019, acreditativa de los siguientes informes emitidos por este Ayuntamiento:

- Informe Técnico sobre comprobación de titularidad de Caminos de uso Público, marcados en el Plano de situación adjunto, EXTE CER 1257/2018, elaborado por Don F. J. M. R., con contrato laboral en la categoría de Técnico de Urbanismo adscrito al departamento de Oficina Técnica de Urbanismo, Obras y Servicios del Ayuntamiento de La Oliva, del que resulta la Identificación del denominado Camino (...), incluido en el Catastro de 1957 y en el Catastro vigente, concluyendo el autor del informe que dicho camino se denomina camino de (...), que es de titularidad municipal, encontrándose de alta en la actualidad como vía de comunicación de dominio público.

- Informe Técnico don C. I. V. B., Encargado del Archivo Municipal, a solicitud del Sr. Alcalde, Don Isaí Blanco Marrero, de fecha 4 de mayo de 2018, del que resulta, una vez consultada la documentación obrante en el Archivo Municipal sobre el Camino de los (...) en el Catastro Histórico de 1957, la descripción de ubicación.

- Informe emitido por Don G. M. T. M., Arquitecto, y don O. D. R., Letrado, ambos, del Excmo. Ayto. de La Oliva, del que resulta que consultados los archivos municipales de La Oliva, se ha comprobado que el Camino denominado de (...) (señalado en Azul), figura incluido en parte en el Inventario Municipal de Bienes de este Ayuntamiento, aprobado en sesión plenaria de fecha 6 de junio de 1991, con el núm. 96, teniendo su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-oeste, y el camino denominado de los (...), no consta incluido en el referido inventario, ni en el Planeamiento en vigor (Normas Subsidiarias Municipales y Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura), si bien, consultada la cartografía de GRAFCAN, se observa desde el año 1980, un trazado que podría coincidir con el mismo, y que tiene su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-este.

6) .-Con fecha 24 de abril de 2019 comparece en este Registro doña K. B., titular registral de la finca 34.171 de la Oliva, que lindaría por el Sur con la parcela segregada número 1, y se opone al expediente por lindar su finca por el sur con el camino (...) y parte parcela 43 de Doña A. C. F.

Consultados los antecedentes del Registro se observa que la finca de que es titular dicha señora linda por el SUR, parte con la parcela 9003 –camino (...), titular catastral Ayuntamiento de La Oliva, y parte con la parcela 43, de Doña A. C. F. y Oeste con la parcela 9002 –Camino (...)- titular catastral Ayuntamiento de La Oliva.

Dicha finca se forma por agrupación de las registrales 34072 y 34073 del término de La Oliva, ambas en (...), que proceden por segregación de una de mayor cabida, según licencia número 52/08, lindando al Sur en parte con la parcela 9003 –Camino (...), titular catastral Ayuntamiento de La Oliva.

7) .-El día 10 de mayo de 2019 comparece en este Registro Don J. C. S. R., como titular catastral de las parcelas 41 y 42 del Polígono 5 de La Oliva y se opone al expediente por situarse las cuatros [sic] parcelas segregadas dentro de su propiedad, con base en las siguientes alegaciones:

Primero.–I.–Estudiada la primera inscripción de la finca 2103 de La Oliva, concluye que aproximadamente dos terceras partes de la misma es terreno labradío, es decir, que la mayor parte de la finca debería estar configurada por terreno de cultivo, gavias, etc. y examinada una ortofoto de la zona donde el titular de la finca la sitúa según proyecto de segregación, sólo una décima parte de la finca es terreno labradío. (Se adjunta Imagen I a y b)

Según certificado extendido por el Ayuntamiento de La Oliva, tras la solicitud de fecha 28 de octubre de 2015 y número de entrada 15.984, firmado por el Arquitecto del Ayuntamiento, Don G. M. T. M. y por el Letrado don O. D. R. así como por el Alcalde, don Domingo González Arroyo y Doña R. D. C. M., Secretaria accidental, de fecha 9 de diciembre de 2015, no consta incluido en el Inventario de caminos, ni en el Planeamiento en vigor, el camino de (...), si bien, consultada la cartografía de Grafcan, se observa desde el año 1980, un trazado que podría coincidir con el mismo, y que tiene su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-este. En dicho certificado, los técnicos municipales dejan patente, que no están seguros que el camino sobre el que se solicita el informe, sea el que se recoge como lindero de la finca.

II.–Que examinado el expediente de segregación, tras la solicitud de licencia de segregación, para subsanar los defectos advertidos en el informe desfavorable del Ayuntamiento, (se advierte de una posible doble inmatriculación), se da por el interesado una nueva configuración al perímetro de la finca matriz, dejando fuera del perímetro de la misma las parcelas segregadas mediante la licencia LPA 52/2008, licencia de segregación que dio lugar a once fincas, registrales 34072 a 34082, quedando la finca matriz reducida a 331.468,73 m², y tras el informe emitido por el técnico Don G. M. T. M., de carácter favorable, se trasladan las siguientes observaciones: “El proyecto presentado inicialmente contaba con una finca matriz inicial de 354.191,73 m². Tras el requerimiento de fecha 07/07/17, se presenta un Reformado del anterior, en el que a los 354.191,73 m² se le restan 22.723,00 m² correspondientes a la Licencia de Segregación n.º 52/08 de fecha 23/09/08, resultando un Finca Matriz Inicial de 331.468,73 m². Tras la segregación de las 4 parcelas propuestas de 1.163,46m², 1048,36m², 1002,09m² y 1317,31m², resulta un Resto de Finca Matriz de 326.937,51m²”. (Se adjuntan Imágenes II, III y IV)

Segundo.–Que de acuerdo con lo previsto en la regla 5.ª del art. 203 de la LH y doctrina reiterada de la DGRN, a efecto de evitar situaciones litigiosas o que puedan generar doble inmatriculación siquiera sea parcial se ha de dar intervención a los propietarios de fincas registrales y catastrales colindantes. Según el art. 9 de la LH y resolución conjunta de la DGRN y DG del Catastral de 26 de octubre de 2015 deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa

habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de las parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el registrador no habrá de albergar dudas sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. “Examinados los Informes de Validación Gráfica Alternativa aportados para las referidas cuatro segregaciones y del asiento de presentación número 1149 del Diario 98, en los mismos sólo se recogen los GML de las cuatro parcelas a segregar, sin incorporar la representación gráfica o GML de la finca matriz, considerada una condición imprescindible cuando la finca matriz de la que se segrega no es una finca discontinua, hecho que se constata de la certificación dada por el Registro de la Propiedad, pues no se ha practicado ninguna segregación de la misma, y además, a pesar de que se invade el dominio público, en concreto, el camino referencia catastral 9003, se sigue con el procedimiento del artículo 199 LH”. (Se adjunta Imagen IV)

Tercero.—Examinada la cartografía catastral de 1957, en la zona delimitada por el perímetro que le dan a la finca matriz, se observa que ninguna de las parcelas catastrales de la época figuran a nombre de ninguno de los titulares que ha tenido la finca número 2103 del término municipal de la Oliva. (Se adjunta Imagen V e Imagen VI)

Examinada la cartografía y titularidad actual de la zona, siguen sin figurar como titulares catastrales en la zona referenciada como perímetro de la finca matriz (Se adjunta imagen IV)

Es conocido por el oponente y “ratificado por el Ayuntamiento”, la existencia y constancia registral de hasta once fincas que no proceden de la registral número 2103 del término de la Oliva, todas ellas con su respectivo reflejo catastral, registrales números 34072 a 34082, ambas inclusive, dentro de la finca donde sitúan dicha finca 2103 (aunque rectificadas parcialmente ante el Ayuntamiento) y que proceden por división/segregación de otra de mayor cabida, y que gozan de la protección registral.

Cuarto.—Es doctrina de la DGRN que “Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario, ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. 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 produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. La notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos. (RDGRN 14 noviembre 2016).

Acompaña escritura de donación autorizada por Don Emilio Romero Fernández, Notario de Puerto del Rosario, el día 9 de mayo de 2011, número 1283 de protocolo, en la que Doña I. y Doña J. R. S., manifiestan que son dueñas por mitades e iguales partes indivisas de la parcela 42 del polígono 5 de La Oliva, —en el Sitio conocido como “(...)”, en La oliva. Tiene una superficie de seis mil seiscientos noventa y ocho metros cuadrados. Linda: al Norte, en parte con zona de descuento 9003 Camino de (...) y en parte con zona de descuento 9002, Camino (...); al Sur, en parte con zona de descuento 9005, Camino y en parte con la parcela catastral número 40 del mismo polígono; y al Oeste, en parte con zona de descuento 9002, Camino (...) y en parte con zona de descuento 9005, Camino—, por herencia de sus padres fallecidos hace más de veinte años según partición convencional y privada entre sus herederos, no aportando título escrito de su derecho, y estipulan que: Doña I. R. S. dona el pleno dominio de la mitad indivisa que le pertenece a sus tres hijos, Don J. V. L., Doña M. I. y don J. C. S. R., y Doña J. R. S., como dueña del pleno dominio de la mitad indivisa restante, lo dona a sus hijos, doña M. N., Doña C. R., Doña C. D., Doña J. J., Don S., Don M. y Doña F. P. R., quienes adquieren por octavas partes indivisas.

8) .-El mismo día 10 de mayo de 2019 comparece en este Registro Doña C. R. P. R., como titular catastral de las parcelas 41 y 42 del Polígono 5 de La Oliva y se opone al expediente por situarse las cuatros [sic] parcelas segregadas dentro de su propiedad con base en idénticas alegaciones, que resumidamente se reseña en el antecedente de hecho anterior.

9) .-El día 15 de mayo de 2019 tiene entrada en este Registro escrito de oposición firmado electrónicamente con esa misma fecha por Don Isaí Blanco Marrero. en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Oliva. oponiéndose al expediente por afectar la base gráfica que se pretende inscribir a la parcela catastral con referencia 35015A005090030000KO, denominada según el Catastro como camino (...), y definida como vía de comunicación de dominio público, con base en las siguientes alegaciones:

Que según los informes de los técnicos municipales, el camino que va de (...) no se encuentra incluido en el Inventario Municipal de bienes, aprobado en sesión plenaria de fecha 6 de julio de 1991, ni se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad. No obstante, se deja constancia en los informes emitidos que no corresponde a esta Corporación controlar, a través de la licencia, la titularidad dominical de la finca en la que se pretende realizar la segregación, así como que no es la licencia urbanística instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico-privadas, cuya definición, por otra parte, no habría de corresponder a la Administración sino a los Tribunales Civiles, traducido todo ello en la operatividad de la Cláusula "salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero".

Que es consciente de que el Catastro es un registro administrativo en el que se describen los bienes inmuebles, cuya información se pone al servicio, entre otros de los principios de generalidad y justicia tributaria. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprende sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encuentran la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso, el destino, el valor catastral y su titular, datos que, sin perjuicio del Registro de la Propiedad, se presumen ciertos.

Que el cumplimiento del art. 32 de la Ley 33/2013, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en relación con el art. 17.1 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales impone la obligación a las Administraciones Públicas de inventariar los bienes y derechos que integran su patrimonio.

Que puesto de manifiesto en este procedimiento la existencia de dudas sobre la titularidad de la parcela catastral afectada por la base gráfica presentada, es intención de esta Corporación la incorporación de dicho inmueble al Inventario Municipal de Bienes y su Inscripción en el Registro de la Propiedad en uso de las prerrogativas reconocidas en los arts. 44 y ss. del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y consecuentemente la revisión de oficio de la licencia de segregación concedida.

10) .-El día 25 de junio de 2019 tiene entrada en este Registro escrito de oposición suscrito por Don V. R. M., como cotitular de la parcela 40 del polígono 5 de la Oliva. en su propio nombre y en representación, según manifiesta, de su madre y hermanos, señores R. M., en el que, ante la certeza de que la referida finca matriz 2103 de La Oliva no se encuentra en el lugar donde se pretende la segregación de las cuatro parcelas según los informes presentados, las cuales se sitúan dentro de la finca de su propiedad, formula oposición con base en idénticas alegaciones a que resumidamente se hace referencia en el antecedente de hecho 7), las que complementa acompañando la siguiente documentación:

Fotocopia de la certificación expedida por quien suscribe de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, número de entrada 2176/2906, donde certifica que la parcela catastral número 42 del polígono 5, no aparece inscrita a nombre de persona alguna, encontrándose la indicada parcela dentro del referido perímetro que la propiedad da a la finca número 2103 de la Oliva.

De la citada certificación resulta que la parcela catastral 42 del polígono 5, en el lugar conocido como “(...)”, en la Oliva “tal y como la misma se describe y a la vista de los documentos aportados, no aparece inscrita a nombre de persona alguna, no pudiendo certificarse si la misma forma parte o no, de otra finca de mayor cabida inscrita, por no acompañarse el completo historial de las transmisiones anteriores, sin ser suficiente a estos efectos la mera manifestación de que la finca la adquirieron doña I. R. S. y doña J. R. S., por herencia de sus padres fallecidos hace más de veinte años, según partición convencional y privada entre sus herederos, sin que lo acrediten documentalmente, por lo que esta certificación no prejuzgará la calificación que pueda realizarse sobre dichos Títulos”.

Certificado-Informe de situación de parcela rústica a requerimiento de don V. R. M., expedido el 24 de junio de 2019 por la arquitecta, Doña C. M. P. P., colegiada número (...), en el que concluye con base en el reconocimiento efectuado en el terreno y los argumentos que se dirán, que “...no está determinada la situación de la finca número 2103 del término municipal de La Oliva, pues la descripción que consta en la misma no se corresponde con la orografía recogida en el perímetro o georreferenciación realizada por la propiedad, según resulta de la documentación presentada en la licencia de segregación que se dirá, y por tanto los caminos, linderos de la finca situada en la zona denominada, ‘(...)’ no coincide con la situación y perímetro dado por la propiedad a la finca objeto de determinación” Resumidamente, se argumenta en dicho informe lo siguiente:

– Según inscripción 1.^a aproximadamente dos terceras partes de la finca es terreno labradío, es decir, la mayor parte debe estar configurada por gavias, y examinada la licencia LPA 1550/2016 y trasladado a la cartográfica catastral de 1957 y a la actual, solamente una décima parte de la referida superficie es terreno labradío, es decir configuración y formato de gavias para el cultivo. (Se acompañan Imágenes I, II y III).

– La finca linda tierras de (...), en referencia a la masa hereditaria, y tras el traslado del referido perímetro de la finca 2103 a la cartografía catastral se examinan las titularidades y se observa que ninguna de las parcelas incluidas en dicho perímetro, ni en la proximidad de la misma, figuran a nombre de la titularidad de la finca 2103, sino que en la mayoría de las ocasiones las titularidades del Catastro de 1957 coinciden y se corresponden con el tracto del catastro actual. (Se acompaña Imagen IV en la que aparecen como titulares catastrales los herederos de Don S. R. R., los Herederos de Don J. M. P. y Doña E. y don E. C. M. L.)

– En la época de la inscripción, 1926, la mayor parte de los caminos tenían la configuración apropiada para el tránsito de animales de rebaño y de carga, propios de la época, camellos, burros, cabras e incluso caballos. Los lugareños utilizan y denominan veredas y barrancos por los que transitan con el nombre de la zona, camino (...), camino (...), camino al (...), coexistiendo en un mismo lugar varios caminos con idéntico nombre, denominaciones que son trasladadas a los documentos entre partes sin el rigor técnico que sería de esperar y sin respetar la toponimia del lugar. Sobre la cartografía de 1957 se observa que existen varios caminos que van desde la zona (...), pasando por (...), hasta el pueblo de (...), con dirección a la Oliva o a la inversa; y otros tantos caminos que desde (...) van hacia el Sur. (Se acompaña imagen V).

– Del informe municipal número de entrada 15984 firmado por el arquitecto G. M. T. M. y por el Letrado don O. D. R., así como por su Alcalde, Don Domingo González Arroyo y Doña R. D. C. M., Secretaria Accidental, de fecha 9 de diciembre de 2015, se certifica que no consta incluido en el Inventario de caminos, ni en el Planeamiento en vigor el Camino de (...), si bien consultada la cartografía de GRACAN se observa desde el año 1980 un trazado que podría coincidir con el mismo, y que tiene su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-este, estableciendo los indicados señore/as, técnicos, alcalde y funcionaría, la duda de que el camino pudiera coincidir con el mismo.

– Examinada la certificación expedida por esta registradora, en la misma se certifica que la parcela número 42 del polígono 5 no aparece inscrita a nombre de persona

alguna, encontrándose la indicada parcela dentro del perímetro que la propiedad le da a la finca número 2103 de La Oliva.

– Se observa en la zona que existe una franja de terreno que cumple con la descripción de la misma, Rústica, de unos doscientos mil metros de labradío y cien mil montuosos, y que linda al norte con un camino (...), hoy en día denominado camino (...); y al oeste, con camino que conduce a la (...). Se adjunta situación y cartografía de dicha zona.

Fotocopia de copia simple de escritura otorgada ante el Notario de Puerto del Rosario, Don Emilio Romero Fernández, el día 8 de mayo de 2019, número 1851 de protocolo por Don V. C. R. M., en su propio nombre y derecho, en la que acepta la herencia de Don V. R. U. No se acompaña copia autorizada del testamento y documentación complementaria.

Fotocopia de escritura de compraventa autorizada por don Emilio Navarro Moreno, quien fue notario de Puerto del Rosario, el día 10 de mayo de 1995, número 751 de protocolo, en virtud de la cual, Doña M. R. U. manifiesta que es dueña, entre otras de dos fincas rústicas, 1.–Trozo de terreno montoso en el sitio denominado “(...)”, en (...), término municipal de La Oliva, con una superficie de una hectárea. Linda: Naciente, Doña J. R. U.; Norte, camino público que conduce (...) y viceversa; Poniente, Doña I. y Doña J. R. S. y Sur, con terrenos de Don M. M. S.; 2.–Trozo de terreno montuoso en el sitio denominado “(...)”, término municipal de La Oliva, con una superficie de seis hectáreas, siete áreas, cuarenta y tres centiáreas. Linda: Naciente, Doña I. y doña J. R. S.; Norte, con camino (...) y viceversa; Poniente, con terrenos de Doña J. R. U.; y Sur, con terrenos de Don M. M. S., habiendo adquirido dichas fincas por herencia de su padre, don S. R. R., fallecido hace más de veinte años, no presentando título escrito, ni inscrito de su derecho, y las vende en pleno dominio a don V. R. U., que compra para la sociedad de gananciales que rige su matrimonio.

Consultado el Catastro y el programa auxiliar de bases gráficas, se observa que dentro del perímetro en el que la Arquitecto, Doña C. P. P. encuentra una finca cuya descripción podría coincidir con la registral 2103, se encuentran inscritas las siguientes fincas registrales:

– Finca 3609 de La Oliva: Trozo de tierra situada al Oeste de (...) conocido por (...), del término municipal de la Oliva, que mide cinco hectáreas, veintitrés áreas. Linderos: al Norte, camino (...); Sur, J. Q.; Este, herederos de S. C. P.; poniente, camino (...)

Dicha finca fue inmatriculada el 9 de octubre de 1974 a virtud de escritura autorizada por el Notario de Puerto del Rosario, Don Enrique Gómez Albacete, el día 4 de abril de 1972 a la que se acompañó escritura autorizada por el mismo notario el día 14 de junio de 1969 para acreditar la previa adquisición.

De la finca se han segregado varias fincas registrales 5.492, 5.909, 6.391, 7.289 y 12.614 de La Oliva, quedando un resto de 4 hectáreas, 29 áreas, sin que puedan precisarse sus linderos actuales.

– Finca registral 29656 de La Oliva: Rústica: Terreno de secano, destinado a pastos en el término municipal de la Oliva donde dicen “(...)”, paraje de “(...)”, sin denominación especial. Mide 26.712 m². Linda: Norte, parcelas 31 y 32 del Polígono 8; Sur, parcela 49 del Polígono 8; Este, parcelas 30 y 32 del Polígono 8; y Oeste, parcelas 34 y 354 del polígono 8. Referencia Catastral 35015A008000330000KF, haciéndose constar a efectos meramente informativos, que su descripción era la siguiente: Trozo de tierra montuoso con una pequeña parte labradía, donde dicen “(...)”, término municipal de La Oliva. Mide dos hectáreas, treinta y seis áreas, sesenta y ocho centiáreas. Linda: Norte, con tierras de Doña J. A. C.; Sur y Este, con las de Doña I. C. F.; y Oeste, con las de Doña J. A. F.

Dicha finca se inmatriculó con fecha 18 de diciembre de 2006 a virtud de escritura autorizada el 12 de mayo de 2006 por el notario de Puerto del Rosario, Don Emilio Romero Fernández, con el número 4432 de Protocolo, aclarada por otra autorizada por el mismo notario el día 4 de diciembre de 2006, número 10735 de procolo [sic] en la que se aclara la descripción [sic], y otra autorizada por el que fue notario de Puerto del

Rosario, don Luis González Alemán, el día 2 de septiembre de 1977, con el número 543 de protocolo, acreditativa de la previa adquisición.

– Finca 26063 de La Oliva, Rústica: Trozo de tierra montuosa donde dice “(...)” en el paraje de “(...)” en el término municipal de la Oliva, con una superficie de ocho áreas cuarenta y ocho centiáreas. Linda por el Norte y Este, con tierras de Don J. T. C. P., Sur, con las de herederos de Don A. C., y por el Oeste, con las de Herederos de Don S. R. R. Referencia catastral: 350150080003540000KM.

Dicha finca fue inmatriculada con fecha 23 de febrero de 2005 en virtud de Auto de fecha 10 de julio de 2003, dictado en Expediente de Dominio número 180/2001 en el Juzgado de Primera instancia número Dos de Puerto del Rosario para inmatricular la finca de este número y tres fincas más adquiridas en escritura autorizada el 27 de febrero de 1978 por el Notario que fue de Puerto, Don Luis González Alemán con el número 144 de su protocolo.

– Finca 34431 de La Oliva, Rústica: Trozo de terreno rústico (...), municipio de la Oliva, en (...). Tiene una superficie de sesenta y un áreas, ocho centiáreas, siendo sus linderos: Norte, con Doña G. P. M. (referencia catastral 35015A008000040000KK), y en parte con Don J. C. M. B. (referencia catastral 35015A005000060000KF), y Camino con referencia catastral 35015A005090050000KR); por el Sur, con terrenos de Don P. C. R. (referencia catastral 35015A008000050000KR); por el Este, con terrenos de Don P. C. R. (referencia catastral 35015A008000050000KR) y Camino con referencia catastral 35015A005090050000KR); y por el Oeste, con Doña I. C. F. (referencia catastral 35015A008000300000KP).

Dicha finca fue inmatriculada el día 3 de julio de 2012 a virtud de escritura [sic] de donación autorizada el siete de diciembre de dos mil diez, por el Notario, que fue de Puerto del Rosario, Don Juan Carlos Gutiérrez López, con el número 1.734 de su protocolo a la que se acompaña escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada por el Notario de Puerto del Rosario, don Juan Carlos Gutiérrez López, el 26 de febrero de 2010.

Al norte de dicho perímetro, lindando con el Camino que va (...), se encuentra inscrita la finca 28947 de La Oliva, que a su vez procede la 8573.

– Finca 28947 de La Oliva: Rústica: Un terreno en el punto conocido por “(...)”, en el Roque, término municipal de La Oliva, que mide de superficie, ocho hectáreas, cuarenta y nueve áreas con noventa y tres centiáreas. Linda, al Naciente, con terrenos de Doña J. M. B.; al Norte, con terreno de los herederos de D. P. M. y los de D. B. y D. P. B. al Poniente, con camino (...); y al Sur, con camino público del (...). Es parte que se segrega de la registral 8573 de La Oliva.

– Finca 8573 de La Oliva: Rústica: Trozo de tierra de pan sembrar, situado donde dicen “(...)”, en el pago (...), término municipal de La Oliva, que linda al Naciente, con tierras de Doña M. D. y Doña N. M. L.; al Poniente, con el camino (...); por el Norte, con suerte propiedad de Don B. y don P. B. P.; y por el Sur, con el camino (...). Mide 18 hectáreas, 68 áreas, 85 centiáreas y 6194 centímetros cuadrados. Esta finca se forma por agrupación de las registrales 1266 y 2316 de La Oliva.

– Finca 1266 de La Oliva (no vigente): su descripción en su origen, era la siguiente: Rústica, o sea, suerte de tierra de pan sembrar, donde dicen “(...)”, en el pago (...), del pueblo de La Oliva. Lindante por el Norte con tierras de Doña M. D. y Doña N. M. L., antes (...); por el Naciente, con Doña L. M. L., antes (...); por el Poniente, con Camino (...), y por el Sur con el (...). Mide 27 fanegadas, 3 celemines y 2 cuartillos, que es igual a 37 hectáreas, 37 áreas, 70 centiáreas y 6.298 cm², siendo de bebida, 1 fanega y 6 celemines.

Dicha finca fue inmatriculada el 21 de julio de 1909.

De la misma se ha segregado la registral 2316, con la que posteriormente vuelve a agruparse como se ha visto, quedando un resto que obedeció a la siguiente descripción: Rústica: suerte de tierra de pan sembrar donde dicen (...), en el pago (...). Linda: Norte, con tierras de Doña M. D. y Doña N. M. L.; Poniente, camino (...); Naciente, con la

parcela segregada y vendida a los señores B.; y Sur, con la Parcela segregada de esta finca y vendida a Don M. M. S.

– La Finca 2316 de La Oliva (no vigente), segregada de la anterior, que posteriormente se agrupa con la 1266 pasando a formar la 8573, obedeció a la siguiente descripción: Rústica: trozo de tierra de pan sembrar, situada donde dicen (...), en el pago (...), término municipal de La Oliva. Linda al Norte con la finca principal de que ésta se segrega. Al Sur con el camino de (...). El Este con tierras de Doña M. D. y Doña M. N. M. L. Al Oeste con el camino del (...). Tiene una superficie de ciento cuarenta mil novecientos cuarenta y ocho metros con sesenta y dos decímetros cuadrados.

Al sur de dicho perímetro podría encontrarse ubicada la finca 1931 de La Oliva, que ya se describe como ubicada en “(...)”:

Finca 1931 de La Oliva: Rústica: finca de terreno irriazo denominada “(...)”, situada en el pago del (...), en término municipal de La Oliva que linda: Naciente y Sur, tierras indivisas; Norte, tierra de los C.; y Poniente, caminos.

Dicha finca fue inmatriculada el 21 de abril de 1934.

11) .–Consultado el historial de la finca registral 2103 de La Oliva, se observa que la primera inscripción de dominio data de la fecha 6 de mayo de 1926, se practicó en virtud de Partición según Testamento cerrado que se otorgó ante el Notario que fue de Las Palmas don Vicente Martínez, el ocho de mayo de mil ochocientos noventa, que se abrió con las solemnidades legales ante el Juzgado de Primera Instancia de dicha ciudad, con fecha veinticinco de febrero de mil ochocientos noventa y dos, según Testimonio expedido con fecha 18 de marzo de 1892, quedando inscrita esta finca a favor de doña M. D. M. L. B. L., siendo su descripción en la fecha mencionada la siguiente:

Rústica: Una suerte de tiene situada en el (...) de diez y siete fanegadas, cuatro celemines y cuartillo y medio labradlos, y nueve fanegadas montuosas, o sea tres mil seiscientos diez áreas, sesenta y tres centiáreas, ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados. Linda por el Naciente y Sur, con tierras (...); Norte y Poniente, camino que conduce de (...) y camino por donde se va de (...).

Dicha descripción se mantiene hasta la inscripción 6.ª de fecha 16 de agosto de 2001 practicada en virtud de escritura autorizada el 1 de marzo de 2000 por el notario de Madrid Don José Antonio Linage Conde, con el número 442 de su protocolo en la que los herederos de Doña M. C. C., proceden a partir su herencia, y describen la finca como sigue:

Rústica: Suerte de tierras labradas y montuosas, en (...), donde dicen (...), término municipal de La Oliva. Linda: Naciente y Sur, tierras (...); Poniente y Norte, camino que conduce de (...) y otro que va de la (...). Mide tres mil seiscientos diez áreas, setenta y tres centiáreas, ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados.

Fundamentos de Derecho:

Primero.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Segundo.–Segregación. Obligatoria georreferenciación [sic] de las fincas segregadas.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria impone como preceptiva la georreferenciación de la finca en casos de segregación:

“...la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: b) 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.

...Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público...”.

Dicho precepto se completa con los artículos 10 y 199 del mismo texto legal, regulando la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Siendo por tanto obligatoria la georreferenciación de la fincaren casos de segregación, debe determinarse si es suficiente a efectos de dar cumplimiento a este requisito, con la georreferenciación de la finca segregada, o es imprescindible la conjunta georreferenciación de dicha porción con la finca resto, cuestión sobre la que, como veremos, se ha pronunciado la DGRN.

En cuanto a descripción de la finca resto, los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario establecen lo siguiente:

“Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.”

“Todas las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación. Si no constare en el Registro la cabida total de las fincas, deberá expresarse en las notas marginales en que se indique la operación realizada”.

La DGRN tiene declarado en distintas resoluciones, sirva a título de ejemplo la de fecha 11 de abril de 2019, que la georreferenciación de las fincas segregadas y de la finca resto podrán acceder al Registro en muchos casos, en diferentes momentos temporales, uno de los cuales podría ser en los supuestos de calificación negativa de la base gráfica de la finca resto, habiendo sido calificada favorablemente la base gráfica de la porción segregada. Así, señala el referido Centro Directivo:

“...Sólo en casos excepcionales será posible la inscripción del resto de finca sin simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada, como ocurre en los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se

han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación”(cfr. Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, 7 de septiembre de 2017 y 21 de marzo de 2018).

Como ha señalado esta Dirección General, en tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión de los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto “fuere posible”. Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada”.

En cuanto a los requisitos técnicos que ha de contener la representación gráfica de la finca, con base en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, la DGRN señala que la aportación de un informe de validación catastral es suficiente, con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporare al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la inscripción de la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y será así mismo objeto de calificación por el registrador; y en caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica.

Tercero.–Procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

En los casos en los que la inscripción de la base gráfica no es potestativa, sino preceptiva, como ocurre en los supuestos de inmatriculación o segregación, la regla general es la no necesidad de tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al no existir una remisión expresa a este precepto en el art. 9, letra b) de la Ley Hipotecaria.

Como excepción, será preciso la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 en los casos 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), fueran necesarias las citadas actuaciones para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. (RDGRN citadas, 12 de junio de 2018 y 11 de abril de 2019).

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. así mismo, el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

“...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. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

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 los registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo...”.

La DGRN en resolución de 20 de julio de 2018 y 10 de abril de 2019, entre otras, aclara que en los casos en los que el registrador tenga dudas sobre la posible invasión del dominio público por la representación gráfica aportada, deberá dar inicio al procedimiento previsto en el artículo 199. ya que en estos casos se hace esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente. Y será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración titular del dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público.

Cuarto.—Identidad de la finca:

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria:

“...La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos...”.

Este criterio se reitera en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

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 calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”.

Recuerda la DGRN en las resoluciones que tienen por objeto el nuevo procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que la regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de –la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea,

la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa y no puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria, indica la DGRN en res. de 12 de junio de 2018. En consecuencia, el registrador ha de decidir según su prudente criterio, oyendo a los notificados, teniendo en cuenta cada una de las alegaciones y sin que la mera oposición de quien no ha acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción, pues como tiene señalado la DGRN el objeto de la intervención de los titulares colindantes es evitar que puedan lesionarse sus derechos, generar dobles inmatriculaciones o que accedan al Registro situaciones que se estén resolviendo en procedimiento judicial. (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016, 12 de junio de 2018, 7 de junio de 2019, entre otras).

Las dudas sobre la identidad de la finca pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2019). Y como se ha visto, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Descendiendo al supuesto objeto de calificación, la finca registral 2103 de La Oliva, inscrita en este Registro desde el año 1926, se delimita mediante dos linderos fijos, que intersectan y que configuran los linderos poniente y norte, a saber, Camino que va de (...) y Camino que conduce de (...), y dos linderos variables, fincas que en su día formaron parte de la misma masa hereditaria.

Las segregaciones cuya inscripción se solicita se encuentran emplazadas justamente en el ángulo formado por el vértice de ambos caminos, ocupando un total de 4.531,22 metros cuadrados, de las tres mil seiscientas diez áreas, setenta y tres centiáreas, ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados que mide la finca matriz según el Registro.

Para identificar los caminos se ha examinado la cartografía catastral, vigente y de 1957 y se ha solicitado informes al Ayuntamiento de la Oliva a los que se ha hecho referencia en el antecedente de hecho 5):

– Informe Técnico sobre comprobación de titularidad de Caminos de uso Público, marcados en el Plano de situación adjunto, Exte (...), elaborado por Don F. J. M. R., con contrato laboral en la categoría de Técnico de Urbanismo adscrito al departamento de Oficina Técnica de Urbanismo, Obras y Servicios del Ayuntamiento de la Oliva, del que resulta la identificación del denominado Camino (...), incluido en el Catastro de 1957 y en el Catastro vigente, concluyendo el autor del informe que dicho camino se denomina camino (...), que es de titularidad municipal, encontrándose de alta en la actualidad como vía de comunicación de dominio público.

– Informe Técnico don C. I. V. B., Encargado del Archivo Municipal a solicitud del Sr. Alcalde, Don Isaí Blanco Marrero, de fecha 4 de mayo de 2018, del que resulta, una vez consultada la documentación obrante en el Archivo Municipal sobre el Camino (...) en el Catastro Histórico de 1957, la descripción de ubicación.

– Informe emitido por Don G. M. T. M., Arquitecto, y don O. D. R., Letrado, ambos, del Excmo. Ayto. de La Oliva del que resulta que consultados los archivos municipales

de La Oliva, se ha comprobado que el Camino denominado (...) (señalado en Azul), figura incluido en parte en el Inventario Municipal de Bienes de este Ayuntamiento, aprobado en sesión plenaria de fecha 6 de junio de 1991, con el núm. 96, teniendo su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-oeste, y el camino denominado de (...), no consta incluido en el referido inventario, ni en el Planeamiento en vigor (Normas Subsidiarias Municipales y Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura), si bien, consultada la cartografía de GRAFCAN, se observa desde el año 1980, un trazado que podría coincidir con el mismo, y que tiene su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-este.

Téngase en cuenta que el trazado que se observa en GRAFCAN al que hace referencia este último informe no es coincidente con el identificado con ese mismo nombre en los informes anteriores, el cual no intersecta con la carretera sino que finaliza en el Camino que va de (...), y se encuentra más al Sur. Dicho trazado se corresponde más bien, con el trazado de lo que en el Catastro de 1957 se identificó como Camino Privado, al que denominan (...) (cuya superficie se entiende incluida como integrante de la Parcela 7 del Polígono 16, que no llega hasta la carretera, sino que finaliza a mitad), y su continuación, que es la línea que delimita y separa las parcelas 2, 1, 3 y 6 del polígono 16, que quedarían al Poniente y las parcelas 19 y 15 del mismo polígono, que quedarían al Naciente de dicha línea.

Se concluye por los titulares catastrales de las parcelas 40 y 42 del polígono 5, Don J. C. R. S., Doña C. R. P. R. y Don V. R. M., quienes se oponen al expediente con base en un informe elaborado por la arquitecta Doña C. M. P. P., colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Fuerteventura que la finca registral 2103 de La Oliva no puede estar emplazada y corresponderse con las parcelas catastrales de las que son titulares, por los motivos que resumidamente se hacen constar en los hechos 7), 8) y 10).

En relación a dichos argumentos, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

El uso o aprovechamiento de una finca no es un dato descriptivo determinante que permita concluir la ubicación de una finca, y tiene escaso valor indiciarlo cuando la comparativa tiene lugar entre una finca que se describió en un título de 1892 y se compara con la realidad actual, o incluso con cartografía de 1957. Por otra parte, la descripción alude a la porción de la finca que se destinó a "labradío", en la que no necesariamente había de haber gavias, al menos en la proporción que resulta del informe aportado, y ello porque "el labradío" no siempre comprendía zonas de gavias, que se denominaban en la época más propiamente como terreno o suelo de bebida (véase descripción de la finca 1266 de La Oliva, penúltimo párrafo del antecedente de hecho 10), sino que solía hacer referencia a aquellas zonas en las laderas de las montañas que se destinaban al cultivo de cereal propio de la época. Durante el transcurso de más de un siglo, los aprovechamientos agrícolas de la finca pueden haber variado e incluso, haber sido abandonados.

Resulta del Registro que los linderos variables de la finca, linderos sur y este, son terrenos que formaron parte de la misma masa hereditaria que la registral objeto de calificación. De la imagen IV del informe de la Técnico, de los tres titulares catastrales que se relacionan, uno de ellos son los hermanos Doña E. y Don E. C. M. L., quienes han sido titulares registrales de la finca 2103 según inscripciones 2.^a y 3.^a Examinados los antecedentes del Registro, se observa que diversas fincas de la zona, 1745, 1266, 2110, todas de La Oliva, proceden de la familia M. L.

La ubicación del Camino de (...) se toma de los informes municipales relacionados, sin que el tercero de los mismos, emitido por los señores Don G. M. T. M., como Arquitecto, y Don O. D. R., en calidad de letrado, desvirtúe los anteriores, al referirse a un trazado distinto como se ha dicho. Ambos trazados convergen hacia un mismo punto que los une y que continúa ya formando una sola línea hacia (...), conformando todo ello en el catastro actual, el Camino que va de (...).

– Si efectivamente existen otros caminos que puedan conducir de (...), y que en la época se utilizaban por los vecinos para su traslado, es circunstancia que no se acredita.

– El Catastro de 1957 define con total claridad el camino que en la época se conoce con esa denominación, y debió tener gran trascendencia ya que lo configura como límite que separa los polígonos 16 y 19.

– En la actualidad dicho camino conserva su denominación y así resulta del Catastro vigente.

– En la licencia 52708 se autorizó la segregación de varias fincas entre las que se encontraba la registral 34072 cuyos linderos se definieron como colindante con dicho Camino de (...)

– La licencia de segregación que se aporta mantiene como lindero parte de la finca resto el Camino que va de (...)

– Si se observa la descripción que se hizo en las particiones hereditarias de la familia M. L., a la vista de la descripción de las fincas 2103 y 1266, puede comprobarse que se utilizan los caminos para delimitar y definir las fincas adjudicadas, así el que va (...) delimita los linderos oeste y norte de la 2103, y los caminos que van del (...) y el que va de (...) describen los linderos poniente y norte de la 1266; de estas descripciones no pueda deducirse que cuando se hace referencia al camino que va de (...) se adoleció de un error y debió decirse que lindaba con el camino que va de (...) ya que no parece que se utilice la denominación indistintamente.

– Los señores Don J. C. S. R., Doña C. R. P. R. y Don V. R. M. acreditan el dominio de la finca que dicen corresponderse con las catastrales 40 y 42 mediante título que las definen como colindantes por el norte con Camino (...) (escritura de donación autorizada por Don Emilio Romero Fernández el día 9 de mayo de 2011, número 1283 de protocolo y escritura de compraventa autorizada por el notario de Puerto del Rosario, Don Emilio Navarro Moreno, el día 10 de mayo de 1995, número 751 de protocolo). Delimitadas por tanto todas las fincas sobre cuya titularidad se intenta justificar la legitimación para intervenir en este expediente, por su lindero norte, con el Camino que va de (...), no parece que pueda deducirse que dicho límite es inexacto sólo en la finca 2103, utilizándose erróneamente en el título que motivó la inscripción, que debió decir camino que va de (...), y que sin embargo dicho dato resulte correcto en los títulos que acreditan el derecho de los señores que se oponen al expediente.

– La certificación expedida por quien suscribe de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, número de entrada 2176/2906, no acredita que la parcela catastral 42 del polígono 5 no aparece inscrita a favor de persona alguna, sino que con esa descripción no hay ninguna finca inscrita, y los datos aportados son insuficientes a efectos de poder realizar una búsqueda más precisa ya que se contaba exclusivamente con un título de 2011, con una descripción adaptada a Catastro, y sin ser acreditada la previa adquisición de la finca por las donantes; en dicha certificación se hace constar que la parcela catastral 42 del polígono 5, en el lugar conocido como "(...)", en (...) tal y como la misma se describe y a la vista de los documentos aportados, no aparece inscrita a nombre de persona alguna, no pudiendo certificarse si la misma forma parte o no, de otra finca de mayor cabida inscrita, por no acompañarse el completo historial de las transmisiones anteriores, sin ser suficiente a estos efectos la mera manifestación de que la finca la adquirieron doña I. R. S. y doña J. R. S., por herencia de sus padres fallecidos hace más de veinte años, según partición convencional y privada entre sus herederos, sin que lo acrediten documentalmente, por lo que esta certificación no prejuzgará la calificación que pueda realizarse sobre dichos Títulos".

En cuanto a la zona donde la arquitecta sitúa la finca 2103. actuales parcelas catastrales 1, 2, 3, 31 30, etc. del polígono 8 de la Oliva, examinados los antecedentes del Registro se observa que en dicha zona aparecen inscritas varias fincas, registrales 3609 de La Oliva, 26063 de La Oliva, 29656 de La Oliva, 34431 de La Oliva, cuya descripción se hace constar en los hechos apartado 10), sin que del historial de ninguna de ellas exista indicio de que puedan proceder de la registral 2103. Así mismo se ha examinado el Catastro de 1957 comprobando que según dicha cartografía catastral, las parcelas mencionadas lindaban por el norte con el Camino de (...), y comparando los caminos de (...) y de (...), no parece que los mismos puedan

confundirse, ya que ambos debieron estar perfectamente definidos como lo demuestra el hecho de que se utilizasen como límites de polígono, sus trayectorias son distintas, y a la vista de los núcleos de población que unen, no parece que su denominación se pudiese utilizar indistintamente.

Todo lo anterior se fundamenta en el principio de legitimación registral. en virtud del cual, el Registro se presume exacto e íntegro, y de adolecer alguna inexactitud, la rectificación precisa el consentimiento del titular registral o sentencia judicial firme, previa calificación jurídica del registrador:

Artículos 1 párrafo 3,32,38 párrafo 1.º y 40 de la Ley Hipotecaria:

“Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

“Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”

“A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”.

“La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”.

El principio de legitimación registral se reconoce así mismo en la Ley del Catastro, así puede deducirse de los siguientes preceptos:

Exposición de motivos:

...El texto refundido recibe así de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, ante todo, una definición objetiva del Catastro como lo que realmente es, un registro administrativo puesto al servicio de los principios constitucionales ya citados y,

por ende, del conjunto de las Administraciones públicas, fedatarios y ciudadanos, todo ello sin perjuicio de la competencia y funciones atribuidas al Registro de la Propiedad, único que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles.

Artículo 2: Principios informadores del Catastro Inmobiliario.

1. La información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el título VI.

2. Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la

inscripción de los inmuebles en dicho registro.

Artículo 3:

...2. La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles.

3. 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.

Artículo 9: En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Quinto.–Posible invasión de finca colindante o dominio público:

Con la ayuda de del programa auxiliar de bases gráficas el registrador ha de calificar la base gráfica valorando si la misma puede invadir en todo o en parte el perímetro de otra finca colindante o el dominio público. En caso de invasión de finca colindante o dominio público, ha de denegarse la inscripción.

“...La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada. así como la posible invasión del dominio público...”, (artículo 9 LH)

“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...”

(artículo 199.1 parr. cuarto).

La DGRN en resolución de 23 de mayo de 2018 insiste en la cautela que ha de tener el registrador a la hora de inscribir fincas que puedan invadir terrenos de dominio público e incide en lo siguiente:

“...Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no solo 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 (así, por ejemplo, los artículos 199, 203 y 205). Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inarticulado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que “todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente” (vid. también la disposición adicional primera). 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...”.

Del informe de validación presentado se deduce la posible invasión de un camino catastrado a favor del Ayuntamiento, ya que parte de las porciones de terreno georreferenciadas se solapan con el camino definido catastralmente.

Se acredita por doña K. B., titular de la finca registral 34.171, y así resulta del Registro, de los historiales registrales de la finca de que es titular y de las de procedencia, como se ha hecho constar en el antecedente de hecho 6), que al tiempo de la segregación de parte de la finca de la que es titular, se hizo constar por el ayuntamiento en su licencia 52/08, que su finca lindaba al Sur con dicho camino y no con terrenos de propiedad privada.

El propio Ayuntamiento presenta así mismo escrito de oposición, ya que a la vista de la certificación catastral y al amparo de lo dispuesto en los artículos 32 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y 17.1 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, es su intención iniciar los procedimientos para la incorporación del Camino al Inventario Municipal y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Como dispone el artículo 32 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, las Administraciones están obligadas a inventariar los bienes y derechos de que son titulares. Este inventario no es un registro público, sino un registro interno de cada entidad, que sirve de instrumento que permite conocer los bienes y derechos de que la administración es titular en cada momento, existiendo obligación de inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, (artículos 36 de la LPAP y 36 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), Registro jurídico, público y con efectos frente a terceros. En consecuencia, el hecho de que un bien de titularidad municipal no se encuentre inventariado, en nada altera su titularidad, ya que su toma de razón en el inventario ni es constitutiva, ni surte efecto frente a terceros:

“...4 El Inventario General de Bienes y Derechos del Estado no tiene la consideración de registro público y los datos reflejados en el mismo, así como los resultados de su agregación o explotación estadística, constituyen información de apoyo para la gestión interna y la definición de políticas de la Administración General del Estado y sus organismos públicos.

Estos datos no surtirán efectos frente a terceros ni podrán ser utilizados para hacer valer derechos frente a la Administración General del Estado y sus organismos públicos.

La consulta por terceros de los datos del Inventario General sólo será procedente cuando formen parte de un expediente y de conformidad con las reglas generales de acceso a éstos. (art. 33 LPAP).

“1. Son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad local.

2. Sin perjuicio de la vinculación del suelo a su destino urbanístico desde la aprobación de los planes, la afectación de los inmuebles al uso público se producirá, en todo caso, en el momento de la cesión de derecho a la administración actuante conforme a la legislación urbanística”. (art 3 RBEL)

“Son bienes de dominio público:

1.º Los destinados al uso público, como los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos y puentes construidos por el Estado, las riberas, playas, radas y otros análogos...”. (art. 339 Código Civil).

“Son bienes de uso público, en las provincias y los pueblos, los caminos provinciales y los vecinales, las plazas, calles, fuentes y aguas públicas, los paseos y obras públicas de servicio general, costeadas por los mismos pueblos o provincias”. (art. 344 Código Civil).

“1. La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación”, (art. 132 de la Constitución Española).

Sexto.–Licencia de segregación, declaración de innecesariedad [sic] o certificado de prescripción de la infracción urbanística:

El artículo 26 de la Ley del Suelo dispone que:

“...2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicarla correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles...”.

El artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que:

“Los Registradores de la Propiedad exigirán, para inscribirla división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento”.

Estos preceptos han de ponerse en relación con el vigente artículo 330 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

“Actuaciones sujetas a licencia

1. Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan:

a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación...”.

Es claro por tanto que la legislación actualmente vigente en Canarias exige licencia para todo acto de división o segregación de terrenos, en cualquier clase de suelo, quedando regulado su procedimiento en los artículos 339 y siguientes de la Ley del Suelo de Canarias:

“3. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público. 339

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada y podrá ser.

...a) De inadmisión, cuando la documentación presentada resulte incompleta y, una vez requerido el interesado para completarla, este omitiera su aportación debida y en plazo;

b) Estimatoria, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecúe totalmente a la legalidad urbanística;

c) Condicionada, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecúe parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite el interesado en el trámite de alegaciones;

d) Denegatoria, cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación”. (art. 339 Ley del Suelo y de los Espacios protegidos de Canarias).

En virtud del principio de legalidad, las licencias, como acto administrativo, es susceptible de revisión, y así se dispone expresamente en los artículos 369 y 370 de la Ley canaria del Suelo:

Artículo 369. Revisión de licencias y actos autorizatorios.

1. La revisión de licencias y demás actos administrativos habilitantes que sean contrarios a derecho se regirá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. Serán nulos de pleno derecho los actos autorizatorios que incurran en alguna de las causas de nulidad previstas en la legislación de procedimiento administrativo común y, además, los que habiliten la ejecución de actuaciones contrarias a la legalidad urbanística contempladas en el apartado 5 del artículo 361 de la presente ley.

Artículo 370. Efectos de la revisión de licencias y actos autorizatorios.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de revisión determinará, en su caso, el restablecimiento de la legalidad urbanística alterada por las actuaciones ejecutadas al amparo de actos revisados, siempre que el procedimiento de revisión de oficio se hubiera iniciado dentro de los límites temporales regulados en el artículo 361 de la presente ley, quedando en otro caso en situación de fuera de ordenación.

2. La Administración que dictó la licencia o acto autorizatorio podrá acordar, durante la tramitación de los procedimientos de revisión o declaración de lesividad de los mismos, las medidas provisionales previstas en la presente ley sobre las actuaciones urbanísticas en curso de ejecución al amparo de dichos actos, siendo de aplicación a su adopción las limitaciones temporales señaladas en el artículo 361 de la presente ley.

Con base en los preceptos citados, a la vista del escrito de oposición del Ayuntamiento en el que expresamente hace constar que es su intención la revisión de oficio de las licencias, no puede sino entenderse que no queda acreditada la legalidad urbanística de la operación, y la obtención de autorización municipal para su ejecución.

Resolución:

En su virtud, se deniega el documento objeto de la presente calificación quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Dentro del plazo de quince días desde la notificación (...)

Corralejo, La Oliva a 18 de julio de 2019. La registradora (firma ilegible) M.^a Isabel Cabra Rojo».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Mogán, doña Concepción Esther Ramírez Déniz, quien, con fecha 26 de agosto de 2019, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Corralejo.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. P. G. C. interpuso recurso el día 24 de septiembre de 2019 con las siguientes alegaciones:

«Previa.–Los motivos de denegación de la inscripción solicitada por las calificaciones registrales son dos, y traen causa en el escrito de fecha de 15 de mayo de 2019 del Sr Alcalde de La Oliva Don Isai Blanco Marrero por el cual procede a oponerse, en el marco del procedimiento del art 199 Ley Hipotecaria, a la inscripción planteada por dos motivos;

a) la presumible existencia de un camino público municipal invadido por las licencias de segregación efectuadas por el propio Ayuntamiento, licencia de segregación 18/17 de fecha de 29 de septiembre de 2017 sobre cuatro parcelas de una finca matriz, finca registral 2103 de La Oliva, camino del que se dice que se va a proceder a inventariar, sin haberse iniciado hasta la fecha procedimiento alguno para incorporar el mismo al inventario municipal y;

b) Derivado del hecho precedente, las licencias de segregación van a ser revisadas por dicha invasión, sin que igualmente se haya iniciado procedimiento alguno de revisión

Es decir, frente a un título público de compraventa con unas licencias firmes de segregación, se impide la inscripción de las mismas porque un escrito del Sr Alcalde señala que es posible que se inicie un expediente para incluir un camino en el inventario de bienes municipales, siempre claro está que el proceso determine que es público o patrimonial y, tras esto, con la misma potencialidad, en su caso, revisar las licencias de segregación. O lo que es lo mismo, para esta calificación registral los actos firmes en Derecho pueden ser anulados en cuanto a su vigencia y efectividad por la mera posible intención de hacer “algo”, y todo ello a pesar de que no consta en modo alguno que se hubiera iniciado procedimiento alguno para revocar o contradecir actos administrativos firmes.

Previa segunda.

Esta parte considera que la mera manifestación de voluntades de pretender hacer algo (sin plazo sin forma ni fundamento jurídico alguno) contra un acto administrativo expreso y que goza de la totalidad de las presunciones legales de validez y legalidad, ex art artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, “los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.”, carece de efecto jurídico alguno, si bien lo sorprendente es que esa mera manifestación es suficiente para

impedir la inscripción de un título que deriva de un acto expreso, firme y emitido por la propia Administración.

La posibilidad de revisar de oficio o por medio de un recurso de revisión un acto administrativo es una facultad implícita a todos ellos, siempre que se cumplan las condiciones legales para dicho fin, pero esa posibilidad existe desde que el acto administrativo es firme y todos los actos administrativos firmes son revisables en Derecho. Sorprende que se hagan esas manifestaciones con las consecuencias jurídicas que conllevan, que de ser trasladables a todos los actos firmes a los que alude el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, nunca podrían inscribirse dichos actos por esa potencial amenaza de revisión hasta transcurrido el plazo de prescripción, lo que es un despropósito en Derecho.

La inclusión de un camino en el inventario municipal exige la tramitación de un oportuno expediente para dicha inclusión, en el que se ha de proceder de conformidad con lo establecido en La Ley 33/2003, de 3 de noviembre (La Ley 1671/2003), de Patrimonio de las Administraciones Públicas y, en el ámbito de la Administración Local, el Texto Refundido de Régimen Local aprobado por R.D. Legislativo 786/1986, de 18 de abril, y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, siempre que se acredite que existe ese camino y que el mismo es público, lo que hoy por hoy sólo se recoge por una mera mención catastral.

Respecto al contenido del escrito, no constan acreditados en modo alguno las afirmaciones del escrito del Sr Alcalde, salvo por una mención de un informe técnico Municipal de Don F. J. M. R. es de fecha de 31 de Octubre de 2018, el cual es obviamente contradictorio con los informes técnicos suscritos por los servicios municipales, informes técnicos y jurídicos que sirvieron para la concesión de las licencias de segregación y demás actos propios del Ayuntamiento como más adelante veremos.

Previa tercera.–Sobre el escrito presentado. Sobre la competencia del Sr Alcalde en el documento aportado.

El Sr Alcalde se arroga una competencia de revisar un acto administrativo firme cuando el citado Sr Alcalde carece competencia alguna para revisar un acto administrativo como una licencia, por estar dentro de las competencias de la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n.º 500 de fecha de 29 de febrero de 2006. tal y como señalan las propias licencias de segregación.

En todo caso el Sr Alcalde podrá tener autoridad para incoarlo o iniciarlo o proponerlo ante el órgano competente, pero nada de eso consta en el expediente y como quiera que la Registradora entiende que ese documento administrativo es generador de derechos y equivale a una resolución administrativa, lo valoraremos como tal a los efectos de competencia.

En la actual normativa del suelo Canaria, Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, para el otorgamiento de las licencias como lo son las de segregación, el art 340 se remite a los órganos competentes según la legislación de régimen local, así como en su caso en los supuestos de revisión, art 369 y art 370 del mismo cuerpo legal.

Hemos de tener en cuenta que la licencia hubo de solicitarse con fecha de 15 de noviembre de 2016, registro de entrada 16985, y no habiendo entrado en vigor la nueva norma del suelo canaria, le es de aplicación la normativa regulada en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y espacios naturales de Canarias, que en idéntico sentido remitía su competencia a las normas que determine el Reglamento Orgánico Municipal, art 168, y su revisión por lo señalado en el art 185 con remisión a los establecido en la Ley 71/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización. Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público y concordantes de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común.

En relación a las competencias para incluir un camino público en el inventario municipal, estas competencias corresponden al Pleno del Ayuntamiento como se remite la Legislación Local a esos efectos, (arts. 22.2 q LBRLy 34 del RBEL).

Dicho esto, el escrito del Sr Alcalde en el que manifiesta la “intención” o la “voluntad” de realizar un acto a futuro cuando éste carece de competencia alguna para acordar la revisión de los actos firmes o la incorporación de un supuesto camino a un inventario público, hacen nulas sus propias manifestaciones al estar invalidadas por carecer de competencia para ello, ex art 47.1 b) de la Ley 39/2015, que los define como nulos de pleno derecho lo que estén emitidos por órgano manifiestamente incompetente como es el caso, no existiendo motivos o fundamentos de urgencia para dicho escrito ni consta que el escrito se haya dado traslado a los órganos competentes en la primera reunión que estuviese prevista a dicho fin, lo que no consta igualmente.

Y de todos es conocido que cualquier Registrador puede analizar las potenciales nulidades de los actos o documentos administrativos en cuanto al deber de calificación que alcanza a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, y entre ellos se encuentran los extremos de procedimiento, capacidad y las notificaciones dirigidas a los titulares afectados para así evitar su indefensión, como una expresión más del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva.

Por ello, habría sido deseable que en la calificación se pudiera haber hecho alguna valoración sobre la competencia o capacidad del firmante del acuerdo en dicho procedimiento o valorar si en verdad esos “anunciados” procedimientos administrativos se hubieran iniciado o incoados en vez de valorar aspectos de fondo como la ubicación de los caminos etc... que son de la exclusiva competencia de la Entidad Local y que no inciden o afectan a la publicidad o a los derechos de titulares inscritos.

Previa cuarta.—Proceder a inventariar en el Inventario Municipal un camino que dice de dominio público, sin que conste acto alguno hasta la fecha. Potencial invasión de un camino público no inventariado, no registrado y del que su carácter público solamente deriva de su inclusión en un catastro antiguo, naturaleza contradicha por otros informes y actos propios.

1. Alcance y valor de los informes del Sr M. R. y el Sr V. B. “según los datos catastrales”

Como fundamento a dicho escrito y que sirve para calificar negativamente la inscripción de la escritura, el Sr Alcalde, se escuda únicamente, primero de los puntos del escrito, en el informe de Sr M. R., al igual que el del Sr. V. B., sólo pueden determinar que, según los datos catastrales, el camino solicitado se denomina camino de (...) es de titularidad municipal.

Es decir, la conclusión no es que sea un camino de dominio público, ni que dicho camino tenga un efectivo y continuado uso público o general, ni que el mismo esté inventariado en el Inventario Municipal de caminos, ni que su trazado sea el de catastro, simplemente se declara que en los datos catastrales aparece un dato como ése. Ningún otro efecto y alcance puede concluirse de dichos informes.

En puridad no son dos informes como señala la calificación registral en su Hecho punto 4), y fundamento de derecho cuarto, sino que es el mismo informe suscrito por dos técnicos diferentes que únicamente recogen lo señalado en el catastro y que no acreditan ninguna labor de investigación extraordinaria o diligente sobre su naturaleza, su uso, su trazado, etc.

No vamos a reiterar el valor de la incorporación de unos datos ante el Catastro como registro administrativo y sus efectos jurídicos porque los mismos no otorgan ningún derecho al titular respecto a la propiedad de dicho bien.

2. Actos propios contradictorios.

Como veremos y a mayores del acto de otorgar la licencia de segregación 18/17, la conclusión es igualmente contradictoria con otros actos firmes, propios y expresos del propio Ayuntamiento. Así las cosas;

a.—Como bien dice el propio escrito, el Inventario Municipal de Bienes, fue aprobado por medio de sesión plenaria de 6 de julio de 1991 y en esa fecha bien pudo el

Ayuntamiento haber procedido a su inventariado, de ser un bien afecto a un dominio público e incluso de ser un bien patrimonial o de su titularidad, cosa que no hizo como acto propio y expreso que le obliga. Estamos seguros que en ese Inventario se iniciaron los trámites necesarios de un procedimiento establecido para las investigaciones, o las [sic] recuperación de bienes públicos ocupados y fueron cuidadosos y diligentes, o al menos se le presume, con ese procedimiento.

b.–Igualmente, en el propio escrito se reconoce que el interesado hubo de descontar, a requerimiento municipal, de la citada finca matriz presentada los 22.723,– m2 que hubo de obtener el promotor del expediente Don M. M. C. en otras segregaciones ya inscritas y que traen causa de un título de propiedad que esta parte expresamente ha impugnado y no reconoce. A estos efectos, si el propio Ayuntamiento obliga a este titular a reducir esos metros de la finca matriz, esto viene a asumir que los linderos de la finca matriz y la ubicación del Camino del (...) se encuentran donde esta parte señaló al pedir la licencia de segregación y no donde señala el catastro y donde interesadamente y en su propio beneficio señala el sr M. C. con el que se mantiene una cuestión de conflicto de titularidades.

c.–Existen otros informes municipales, de fecha de 9 de diciembre de 2015 firmado por el arquitecto municipal y el letrado municipal que no llegan a la misma conclusión a la que en este momento parece llegar el escrito, por cuanto plantean sus dudas al trazado y naturaleza pública de dicho camino, y esos informes son suscritos por el informe jurídico del letrado municipal y del arquitecto municipal.

3. Bien de dominio público o bien patrimonial o incluso camino privado.

Respecto a la titularidad pública y si el mismo está afecto a un uso general o público, el escrito se excede en sus conclusiones por interpretar extensivamente el contenido de un informe sin valorar los actos propios y ni siquiera haber iniciado alguna labor de investigación más allá de ese mero informe catastral.

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre (La Ley 1671/2003), de Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece con carácter general, en su art. 28, la obligación de protección y defensa del patrimonio de la Administración. En el ámbito de la Administración Local, se recoge de forma similar en el art. 82 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y arts. 44 y ss. del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por RD1372/1986, de 13 de junio, en el ejercicio por la Administración de estas prerrogativas se incluye en la llamada autotutela de la Administración, si bien ello conlleva como contrapartida la obligación de elaborar el correspondiente inventario de los bienes, recogida en el art. 32 de la Ley 33/2003 y, en el ámbito de la Administración Local, en el art. 86 del Texto Refundido de Régimen Local aprobado por R.D. Legislativo 786/1986, de 18 de abril, y en el art. 17 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Pues bien dicho esto, tampoco el incorporar dicho bien al Inventario supondría otorgar de naturaleza pública y demanial al mismo, puesto como bien dice el Tribunal Supremo, en relación a los inventarios de bienes municipales (lo cual es aplicable al Catálogo de Caminos Públicos pues su naturaleza y finalidad es la misma) que “el Inventario Municipal es un mero registro administrativo que, por sí solo, ni prueba, ni crea, ni constituye derecho alguno a favor de las Corporaciones, siendo más bien un libro que sirve de recordatorio constante para que la Corporación ejercite oportunamente las facultades que le correspondan” (STS de 9 de junio de 1978).

La jurisprudencia también ha establecido que, para considerar correcta la inclusión de un bien en el Inventario Municipal (igualmente trasladable, por su naturaleza, al Catálogo de Caminos Públicos de una Corporación Local), habrían de acreditarse ciertos indicios de que los bienes tienen naturaleza pública, y si bien su inclusión en el Inventario (o catálogo) no tiene carácter “constitutivo”, es decir, ni supone adquisición dominical alguna, ni el hecho de que no estén incluidos algunos bienes en el mismo supone que pueda ostentar sobre éstos la Administración algún derecho, pero en todo caso es exigible una acreditación constatada de dicha naturaleza.

Por ello, sería deseable que, al existir actos propios municipales que han generado derechos firmes a ciudadanos como las licencias de segregación, se iniciara un expediente previo de investigación en aquellos supuestos en los que la Administración alberga duda sobre la naturaleza pública del bien, antes de oponerse arbitrariamente a la inscripción de derechos otorgados por actos firmes de esa misma administración.

Este escrito ha provocado de igual manera, que la titular del Registro llegue a otorgar a dicho camino y con anterioridad a su estudio la naturaleza de ser bien de dominio público, y eso que ni siquiera se ha iniciado el oportuno procedimiento de inclusión de dicho camino en el Inventario Municipal, puesto que el mero indicio de demanialidad no es suficiente en Derecho, máxime si lo que subyace en el ejercicio de estas potestades, como dice el artículo 70 del Reglamento, es la pertenencia del bien a la Administración y además que no conste la titularidad específica del mismo; sólo entonces podrá determinarse esa propiedad pública como establece el precepto, pues en otro caso se estaría reconociendo como manifestación de la potestad de autotutela la posibilidad de autodeclarar un derecho de propiedad reconocido en favor de otra persona.

Lo que se está diciendo es que para incluir el bien en el catálogo y posteriormente inventariarlo, se necesita una cierta acreditación de la demanialidad pública y de la determinación concreta del bien, más aún lógicamente, en los supuestos en los que algún particular discute tal carácter como es el caso. Deben existir por tanto unos indicios probatorios para entender que los bienes investigados le pertenecen, cosa que no ha quedado acreditada hasta la fecha y como decimos, su afirmación contradice otros actos expresos del Ayuntamiento.

Entendemos, como recogen algunos de los colindantes en su oposición a la inscripción registral, que no es claro que estemos ante unos trazados de camino pacíficos e inalterables en el tiempo ni tampoco que la toponimia de dicho camino lo sea en forma correcta, ya que en esa época y en esa zona, la confusión de trazados y nombres de los caminos públicos o vecinales era evidente, máxime en una finca denominada "(...)". Por ello, bien puede ser un trazado variado del camino o bien se denomina de otra forma y se equivocaron al asignarlo en el catastro.

Y por supuesto, cabe la perfecta posibilidad de que el citado camino sea un bien patrimonial por haber dejado de prestar una utilidad pública o finalidad pública, ya que el propio art 8.4.b) del Reglamento de Bienes de las Entidades locales incluye la desafectación del bien si durante 25 años no ha tenido uso público como parece ser el caso o bien, que estemos ante un camino privado porque nunca fue público.

Previa quinta.—Revisión de oficio de las licencias de segregación. Infracción Urbanística.

Con respecto al segundo "potencial" acto del escrito señalar que estaremos a la espera en su caso de que se inicie el procedimiento, en el que obviamente los derechos adquiridos por el administrado y los perjuicios y daños causados serán reclamados por ser lesiva la actuación generada, que ha impedido la inscripción de unas segregaciones y ventas, frustrando los legítimos derechos de sus titulares, compradores, quienes confiados en dicho acto realizaron una serie de inversiones que van a suponerles una gran pérdida patrimonial. Hemos de recordar que se han frustrado las expectativas de cuatro titulares adquirentes de porciones de terreno tras una licencia firme de segregación y claro está, se han realizado valoraciones desproporcionadas por el Ayuntamiento sobre la ubicación y naturaleza del supuesto camino sin ni siquiera realizar los oportunos procedimientos administrativos.

También hemos de advertir que desde mayo de 2018 que es el cuando el Sr Alcalde solicita informe al Catastro municipal nada se ha iniciado o incoado ni siquiera ha sido promovido por éste para que se inicie, a pesar de que los potenciales hechos nuevos del camino ya le eran conocidos por este hecho y por otras segregaciones anteriores.

No existe en la Ley 39/2015 ningún acto preparatorio o previo que implique una mera comunicación de que el Ayuntamiento va a revisar de oficio sus propias licencias, y si la revisión se producirá una vez se incorpore el camino al Inventario Público, lo que está por ver, ya que estamos hablando de un tiempo insostenible en Derecho que conculca

todos los principios del derecho administrativo y suponen una ruptura de la presunción de la legalidad y seguridad jurídica de sus propios actos firmes, lo que trasladado en este caso al Registro de la Propiedad suponen un ataque al principio de publicidad del Registro y su accesibilidad que impide, por meras apreciaciones sin fundamentar de un escrito, registrar actos firmes y pacíficos en Derecho.

Reiteramos lo anteriormente señalado al manifestar que la mera manifestación de voluntades de pretender hacer algo (sin plazo sin forma ni fundamento jurídico alguno) contra un acto administrativo expreso y que goza de la totalidad de las presunciones legales de validez y legalidad, ex art artículo 39.1 de la Ley 39/2015. de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, “los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.” carece de efecto jurídico alguno, si bien lo sorprendente es que esa mera manifestación es suficiente para convencer a la titular del Registro de que no inscriba un título que deriva de un acto expreso, firme y emitido por la propia Administración.

En similar sentido recordar que la posibilidad de revisar de oficio o por medio de un recurso de revisión un acto administrativo es una facultad implícita a todos ellos, siempre que se cumplan las condiciones legales para dicho fin, pero esa posibilidad existe desde que el acto administrativo es firme y todos los actos administrativos son revisables en Derecho.

Conclusión y fundamentos de Derecho.

0. La falta de inscripción de la escritura se justifica porque, en primer lugar, “puede” que se vaya a iniciar un expediente para inventariar en su caso un camino público cuyo resultado es incierto y máxime si ni siquiera se ha incoado o iniciado. En segundo lugar, puede y siempre que sea positiva esta inclusión en un inventario municipal, que se proceda a revisar unas licencias de segregación por haber invadido este camino “público”. Esto nos hace concluir que se está primando la inseguridad jurídica de un hecho incierto, posible, futurible y no acreditado frente a un título público de compraventa que lleva adjunto unas licencias de segregación firmes en Derecho, y no podemos estar de acuerdo. Creemos que esto choca con la finalidad de un Registro de la Propiedad y con la seguridad jurídica como máximo principio del Derecho hipotecario.

Y numeramos los motivos en los que basamos nuestra posición;

1. No consta hasta la fecha la incoación de expediente alguno contrario a los actos administrativos (licencias de segregación), o bien por existir una manifiesta infracción urbanística como se alega injustamente o bien por haberse iniciado un expediente para incorporar dicho camino al Inventario Municipal de Bienes. desconociendo la naturaleza del citado camino hasta la fecha por lo que no es posible declararlo como bien de dominio público o patrimonial o privado.

La denegación a la inscripción viene fundada en un documento administrativo nulo de pleno de derecho, que no ha de desplegar ningún efecto, y que además en ningún caso es firme, argumentando no se han seguido los trámites procedimentales en el procedimiento ni siquiera se han iniciado, constando una mera declaración de “voluntariedad” que carece de efectos jurídicos.

2. Es doctrina reiterada de esta DGRN (por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013 y 31 de enero de 2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Estamos de acuerdo que esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos.

Como dice la Resolución de 28 de noviembre de 2017. de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entendemos que aplicable análogamente al procedimiento del art 199 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la interpretación de un documento

administrativo contradictorio a las licencias de segregación aportadas al título que se pretende inscribir que (...) “Ya la Resolución de 2 de octubre de 1981 afirmó que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales –entre los que se incluyen los presentados en el Diario– evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado)”.

Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001). Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad “no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)”.

Y continúa la citada Resolución resumiendo con acierto el tema que nos interesa “La cuestión esencial reside en consecuencia en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precizando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

3. En el presente expediente se plantea, si las licencias concedidas es suficiente título administrativo habilitante a los efectos de la inscripción de la escritura de segregación de fincas, cuando en el procedimiento de art 199 de la Ley Hipotecaria consta presentada a la nota de calificación un documento del alcalde por el que se opone las licencias concedidas por ser potencialmente revisables y porque se invade un camino público sin que se hubiera iniciado expediente alguno de revisión de las citadas licencias ni se hubieran iniciado los trámites para declararlo público e incorporarlo al Inventario Municipal.

Así las cosas y en relación a que sea un documento administrativo como es el caso, la Dirección General de los Registros y del Notariado han señalado, Resolución de 20 de julio de 2017-. “(...) que a la calificación de los actos y documentos administrativos, de modo coherente con su presunción de validez y eficacia –artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas– y con el alcance al que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se le aplican también los efectos que señala el artículo 101 del Reglamento Hipotecario, cuyo párrafo primero establece: “La calificación de los documentos presentados en el

Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento”.

“En efecto, el artículo 106 de la Constitución Española determina que sólo los jueces y tribunales pueden controlar la legalidad de la actuación administrativa por ello la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-administrativa, establece en su artículo 2 que será esta jurisdicción la competente para entender de todas las cuestiones que se susciten en relación con la validez o legalidad de los actos o disposiciones de las corporaciones de Derecho público, adoptados en el ejercicio defunciones públicas.”

4. En este caso, la Calificación Registral ha considerado que se plantea un conflicto entre un mero documento de intenciones suscrito por persona no competente presentado posteriormente ante el Registro frente a un acto administrativo firme y no impugnado de licencias de segregación, desnivelando la balanza en favor de dicho documento administrativo desvirtuando de validez, y eficacia al acto firme.

La calificación negativa se basa en haber tenido acceso al Registro un escrito del Sr Alcalde, donde consta la voluntariedad de poder llegar a iniciar un Expediente de Revisión y de inclusión en un Inventario Municipal por considerar que existe una actuación ilegal amparada en un acto administrativo, en virtud de licencia de parcelación urbanística es decir, que la eventual eficacia de la licencia concedida por la entidad local es desvirtuada, por la presentación en el Registro de la Propiedad de un mero escrito de “intenciones” y sin seguir procedimiento alguno.

Y como no puede ser de otra forma, esta cuestión debe analizarse desde la base de la competencia administrativa en materia urbanística en el ámbito de la legislación de Canarias y del patrimonio local y de si en verdad el documento es suficiente para desacreditar la presunción de validez que todo acto administrativo otorga.

5. Como decíamos al inicio y, derivado de que la licencia hubo de solicitarse con fecha de 15 de noviembre de 2016, registro de entrada 16985, y no habiendo entrado en vigor la citada norma del suelo canaria, le es de aplicación la normativa regulada en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y espacios naturales de Canarias, que en idéntico sentido remitía su competencia a las normas que determine el Reglamento Orgánico Municipal, art 168, y su revisión por lo señalado en el art 185 con remisión a los establecido en la Ley 71/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización. Funcionamiento y Régimen jurídico de las Entidades Locales y la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público y concordantes de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común.

6. Otra cosa sería que simultáneamente a esa presentación e incluso en un momento posterior, el Ayuntamiento y por medio de sus órganos competentes, se hubiese iniciado los oportunos expedientes a los que alude el escrito y en ese caso estaríamos de acuerdo con la calificación negativa de la Sra. Registradora.

En este caso y siguiendo la doctrina de la Resolución de 28 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se acuerda la posibilidad de no inscribir un título anteriormente presentado por la existencia de un acto posterior que acuerda una medida cautelar de inscripción del inicio de un expediente de revisión de un acto administrativo.

Pero claro, para ello ha de existir un acto administrativo (en este supuesto no existe ni siquiera un acto sino un mero documento) que intenta variar motivadamente y por un órgano competente lo concedido por un supuesto acto administrativo irregular. Esta opción se recoge expresamente en el art 370.2 de la Ley 4/2017 del suelo Canaria al señalar que “Artículo 370. Efectos de la revisión de licencias y actos autorizatorios. 1. La resolución que ponga fin al procedimiento de revisión determinará, en su caso, el

restablecimiento de la legalidad urbanística alterada por las actuaciones ejecutadas al amparo de actos revisados, siempre que el procedimiento de revisión de oficio se hubiera iniciado dentro de los límites temporales regulados en el artículo 361 de la presente ley, quedando en otro caso en situación de fuera de ordenación. 2. La Administración que dictó la licencia o acto autorizador podrá acordar, durante la tramitación de los procedimientos de revisión o declaración de lesividad de los mismos, las medidas provisionales previstas en la presente ley sobre las actuaciones urbanísticas en curso de ejecución al amparo de dichos actos, siendo de aplicación a su adopción las limitaciones temporales señaladas en el artículo 361 de la presente ley.

Este no es el caso porque no existe procedimiento alguno, ni medida cautelar ni nada por el estilo salvo un escrito de intenciones.

7. Como dice esta Dirección General en la citada resolución de 28 de noviembre de 2017, “Con carácter general, en relación con la calificación registral de los documentos administrativos, debe partirse del artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al decir: ‘Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa’. Con base en este artículo, el 99 del Reglamento Hipotecario delimita el ámbito de la calificación registral de los documentos administrativos, en lo que interesa en este expediente, ‘la calificación registral de documentos administrativos se extenderá (...) a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento (...)’, lo que nos obliga a analizar qué trámites o incidencias son esenciales. En este sentido, el artículo 62.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (hoy 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) sólo admite la nulidad de aquel acto en el que la Administración Pública ‘(...) ha prescindido total y absolutamente del procedimiento establecido (...)’.

El artículo 99 del Reglamento Hipotecario delimita el ámbito de la calificación registral de los documentos administrativos, de modo acorde con la presunción de legalidad y eficacia que ostenta el acto administrativo dictado por órgano competente –cfr. el caso de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de julio de 2016, que no cuestionó la validez del acto administrativo municipal que permitió la autorización e inscripción de la escritura de segregación y cesión gratuita con destino a vial– y es claro que el documento presentado está emitido por una persona no competente y que no se ha iniciado acto preparatorio o acto inicial o incoación alguna de un procedimiento administrativo de revisión o de inclusión en un Inventario Municipal, lo que debería ser suficiente para que el mismo no desplegara efectos frente a una escritura donde se incorporan actos administrativos firmes.

Y sin perjuicio de que la calificación registral es global y unitaria –artículo 258 de la Ley Hipotecaria–, el principio de prioridad registral y orden de presentación de documentos, no puede calificar negativamente un título cuando no consta cuestionada salvo por una mera manifestación la presunta validez del mismo ni con ello se desvirtúa la eventual eficacia que pudiera atribuirse a las licencias concedidas.

8. Otra cosa es que una vez registradas, de iniciarse en forma correcta el anunciado procedimiento de revisión o de inclusión en el inventario municipal, se acuerde la medida cautelar a los efectos registrales y de publicidad pertinentes, pero no es el supuesto que trae causa de la calificación que hoy se recurre.

Por todo ello,

Solicito a esta Dirección General del re los Registros y del Notariado que tenga por formulado recurso frente a las calificaciones registrales objeto de este escrito y en su día, lo estima, procediendo a la inscripción del título escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don Guillermo Croissier Naranjo de 29 de mayo de 2018, número 963 de su protocolo, todo ello a los efectos legales oportunos».

V

La registradora de la Propiedad de Corralejo emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 199, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 6, 30, 37, 53.2 y 61 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 24, 47.1 y 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 339 y 369 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; 12 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales; 2 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 4 de diciembre de 2007, 18 de septiembre de 2008, 13 de julio y 17 de octubre de 2011, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013, 1 de agosto de 2014, 15 de marzo, 12 de abril y 14 de noviembre de 2016, 30 de junio y 7 de noviembre de 201, 5 de febrero, 20 de julio, 27 de septiembre, 11 de octubre y 14 de noviembre de 2018 y 23 de enero de 2019, y 10 de abril de 2019.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura de segregación y compraventa respecto a la cuál una vez tramitado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y transcurridos veinte días desde la recepción de la última de las notificaciones, es denegada la inscripción por los siguientes defectos:

Parte de las parcelas segregadas invaden camino de dominio público, catastrado a favor del Ayuntamiento de La Oliva, y respecto del que el mismo Ayuntamiento, según se manifiesta en escrito de oposición que presenta, va a proceder a inventariar en el Inventario Municipal e inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad.

Consecuencia de lo anterior es que las segregaciones no se ajustan a la legalidad urbanística vigente, resultando del escrito de oposición mencionado, la intención del Ayuntamiento de proceder a la revisión de oficio de la licencia de segregación concedida.

La recurrente en un fundamentado escrito cuyo contenido se transcribe en los hechos de esta Resolución, opone resumidamente que no constan acreditados en modo alguno las afirmaciones del escrito del alcalde, salvo por una mención de un informe técnico municipal, el cual es obviamente contradictorio con los informes técnicos suscritos por los servicios municipales, informes técnicos y jurídicos que sirvieron para la concesión de las licencias de segregación y demás actos propios del Ayuntamiento; añade que el alcalde se arroga una competencia de revisar un acto administrativo firme cuando carece de competencia alguna para revisar un acto administrativo como una licencia, por estar dentro de las competencias de la Junta de Gobierno Local. En relación a las competencias para incluir un camino público en el inventario municipal, estas competencias corresponden al Pleno del Ayuntamiento como se remite la legislación local a esos efectos, y finalmente, la calificación registral ha considerado que se plantea un conflicto entre un mero documento de intenciones suscrito por persona no competente presentado posteriormente ante el Registro frente a un acto administrativo firme y no impugnado de licencias de segregación, desnivelando la balanza en favor de dicho documento administrativo desvirtuando de validez, y eficacia al acto firme.

2. Como ya se indicó por este Centro Directivo en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 y ha reiterado en otras muchas posteriores, la obligación legal a cargo de

los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución.

Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos».

En el caso particular de los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos que son, tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista.

En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros». Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda».

En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito.

3. Pero 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, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico séptimo), 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, montes o carreteras, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida (en concreto en el caso de colindancia con el demanio de la finca que se pretende inmatricular) no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

4. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso y no sólo en los respectivos ámbitos sectoriales a que se refieren las leyes especiales antes citadas (costas, montes, carreteras, suelo, etc.), 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.

Así, por ejemplo, el artículo 199, al regular el procedimiento para la inscripción de la delimitación georreferenciada de las fincas ya inmatriculadas, ordena que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Y al regular el procedimiento inmatriculador del artículo 203, se establece 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 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 anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».

Igualmente el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, directamente aplicable al supuesto de hecho objeto del presente expediente, se ocupa de insistir, en términos casi idénticos a los ya señalados en otros preceptos, 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». Y añade siguiendo la misma técnica del artículo 203 de la misma ley que «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».

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, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

Y en su disposición adicional primera, añade que «para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente

georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado».

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.

5. Por otro lado, como señala la Resolución de 23 de enero de 2019 respecto a la eficacia suspensiva de la inscripción que ostenta el informe negativo de la entidad pública competente, la oposición de la Administración no requiere una certeza total sobre la condición de dominio público, en todo o en parte, del inmueble que podría resultar invadido en caso de accederse a su inmatriculación como bien de dominio privado, condición demanial que adquiere aquella certeza a través de los procedimientos legales oportunos, entre los que, a efectos registrales, se incluye el deslinde administrativo, pues, al margen de lo que resulta igualmente de diversas leyes sectoriales (costas, montes, etc.), con carácter general se establece en el artículo 53.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que «en todo caso, la resolución aprobatoria del deslinde será título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes siempre que contenga los demás extremos exigidos por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria».

El deslinde será, pues, necesario para poder inmatricular la finca a favor de la Administración pública titular del demanio (sin perjuicio de la posible existencia de otros títulos inscribibles: vid. artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 37 de la citada Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas), pero no para impedir la inmatriculación de la finca como propiedad privada del promovente si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión corroborada por informe técnico de la Administración, pues en este aspecto, y en el contexto de la normativa tuitiva del demanio público antes examinada, la actuación del registrador conforme a la legislación hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva (vid., v.gr., el párrafo noveno del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria al destacar la función de prevención de la invasión del dominio público).

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de diciembre de 2005 «el deslinde es un acto jurídico que señala o indica materialmente los terrenos que pertenecen al dominio público estatal, pero no los crea o los innova, es decir, el dominio público existe, no porque tal naturaleza se la atribuya el acto de deslinde, dado que la misma se le otorga por la Ley y, en todo caso lo es». En consecuencia «se trata pues, de un mecanismo que nos dice con certeza los límites concretos de tales bienes públicos», y por ello «consecuentemente, no existe privación de propiedad privada, sino tan solo pérdida de efectos de determinadas relaciones jurídico privadas existentes sobre aquellos bienes que, “ope legis”, son de dominio público, porque tales derechos, incluso los que tienen acceso al Registro de la Propiedad, en la nueva Ley, no puede prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados».

Este sistema de protección no desconoce que el deslinde puede afectar a titularidades dominicales, y no impide que los titulares inscritos afectados puedan ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos. Como ha declarado la sentencia del Tribunal Constitucional número 149/1991, se reconoce el derecho de los afectados por el deslinde a ejercer las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, tanto en la vía contencioso-administrativa, como en la vía civil.

Por tanto, quedan a salvo para la parte recurrente las acciones que estimen le asistan en defensa de sus derechos frente a la citada Administración por la vía administrativa (incluida la solicitud de la incoación de un expediente de deslinde administrativo) o judicial que legalmente corresponda.

6. En el caso concreto de este expediente, los fundamentos anteriores permiten justificar la calificación negativa de la registradora a tenor de los hechos expuestos.

Así resultan fundamentales a estos efectos los distintos informes emitidos por el Ayuntamiento de los que resulta que el camino consta en el Catastro de Riqueza Rústica de 1957, si bien no se encuentra incluido en el Inventario Municipal ni en el Planeamiento Urbanístico en vigor (Normas Subsidiarias Municipales y el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura) y, en particular, el escrito de oposición firmado por el alcalde-presidente del Ayuntamiento de La Oliva, oponiéndose al expediente por afectar la base gráfica que se pretende inscribir a la parcela catastral con referencia 35015A005090030000KO, y definida como vía de comunicación de dominio público.

Como puede comprobarse, en la descripción registral de la finca segregada, consta como lindero norte el camino que «conduce de (...)». Por su parte, en el Catastro, el citado camino consta con referencia catastral 35015A005090030000KO, Polígono 5 Parcela 9003, «CM (...) La Oliva (Las Palmas), VT Vía de comunicación de dominio público».

Además, resulta de los respectivos informes de validación gráfica aportados para formalizar la segregación, así, en uno de los informes de validación gráfica con código seguro de verificación: «(...), la parcela con referencia catastral 35015A00509003 es afectada parcialmente por la representación gráfica alternativa, siendo la superficie afectada 512 m²»; por su parte, en otro informe de validación gráfica con código seguro de verificación: «la superficie afectada es 14 m²».

Por lo que estos elementos son suficientes para fundar la calificación negativa de la inscripción gráfica y, en consecuencia, de la segregación, pues como se ha argumentado anteriormente respecto a la eficacia suspensiva de la inscripción que ostenta el informe negativo de la entidad pública competente, la oposición de la Administración no requiere una certeza total sobre la condición de dominio público, ni la acreditación de una resolución definitiva de deslinde o pronunciamiento judicial alguno, sino que es suficiente el informe suscrito por el legítimo representante del Ayuntamiento en el que funde su oposición y cuya eficacia jurídica es necesariamente limitada pero suficiente para motivar la calificación registral negativa dada la finalidad explícita de la ley de que el registrador tome medidas preventivas en orden a la protección del terreno de dominio público, cuya inscribibilidad como finca de dominio privado generaría gravísimas consecuencias tanto para la Administración como para el propietario y eventuales terceros afectados, dado el carácter inalienable e imprescriptible del mismo, a pesar de los efectos legitimadores del Registro de la Propiedad.

No obsta a esta conclusión el hecho de que la pretendida segregación fuera autorizada por el propio Ayuntamiento mediante licencia urbanística en un momento temporal previo a su informe contradictorio posterior, puesto que la misma sólo tiene por objeto valorar su conformidad a la ordenación urbanística con carácter declarativo, no constitutivo, y reglado.

Según consta en los informes municipales el citado camino municipal afectado no aparece reflejado en el planeamiento y si bien es cierto que para solicitar y obtener licencia urbanística no es preciso, en principio, acreditar el dominio, otorgándose salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero – artículo 12 del Decreto de 17 de junio de 1955–, sin embargo, la eventual invasión del dominio público sí constituye una causa denegación de licencia urbanística –artículo 2 del Real Decreto de 23 de junio de 1978, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística–.

Así lo afirma expresamente la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en vigor desde el 1 de septiembre de 2017, en su artículo 339.3: «Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin

perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público».

Habiendo exigido la jurisprudencia contencioso administrativa una «constancia patente, clara e inequívoca de titularidad pública» pues la licencia no resuelve cuestiones de propiedad –Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 marzo de 1996 y 18 de mayo de 1998–, admitiendo también la denegación, a tenor de las circunstancias, cuando existen «dudas razonables sobre la titularidad privada del terreno» –Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 3 de julio de 1991 y 5 de abril de 1993– si bien con la mera eficacia prejudicial prevista en el artículo 4 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en este caso respecto a las resoluciones del Orden Jurisdiccional Civil.

No obstante, una vez concedida la licencia, a pesar de la posible invasión del dominio público, cabe la revisión de la misma, en caso que así proceda, conforme al artículo 369 de la ley autonómica y la normativa general de procedimiento administrativo, artículos 47.1 y 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, pudiendo la Administración que dictó el acto autorizatorio, acordar, durante la tramitación de los procedimientos de revisión, las medidas provisionales legalmente previstas sobre las actuaciones urbanísticas en curso de ejecución al amparo de dichos actos, medidas susceptibles de constancia registral mediante anotación preventiva conforme a los artículos 65 y 67 de la Ley de Suelo con fin de que, en caso de haber accedido tales actos al Registro, se eviten perjuicios a eventuales terceros de buena fe.

En el presente caso, por tanto, no es necesario valorar la eficacia de la licencia concedida, que goza de presunción de validez, cuando la misma aparece discutida por un escrito posterior del alcalde en representación del Ayuntamiento, anunciando su intención de proceder a su revisión, puesto a los efectos de la calificación registral de la representación gráfica alternativa aportada concurre uno de los supuestos legales que justifican por sí solo su denegación, como es la «posible invasión del dominio público» – artículo 9 de la Ley Hipotecaria–, puesta de manifiesto motivadamente en el citado informe municipal que es la forma de intervención administrativa considerada como suficiente por el legislador en el procedimiento registral regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la resolución administrativa, en revisión o eventual deslinde, o judicial, que posteriormente pueda recaer con carácter definitivo.

La defensa de los derechos del propietario, en este caso, debe encauzarse a través de los cauces legales oportunos en la vía administrativa o judicial que corresponda, dado el limitado ámbito del procedimiento registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 29 de noviembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.