

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1640** *Resolución de 14 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corralejo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de linderos.*

En el recurso interpuesto por don F. R. R., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de linderos.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública otorgada el día 10 de enero de 2018, ante la Notaria de Corralejo, doña Irene Carreño Martín, número 28 de protocolo, aclarada por otra otorgada el 20 de diciembre de 2019, por el Notario de Puerto del Rosario, don F. R. R. actualiza la descripción de la registral 23.950 del término de La Oliva y solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la misma.

##### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Corralejo, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, en los siguientes términos: «La finca de cuya base gráfica se solicita inscripción, podría formar parte del dominio público, existiendo dudas fundadas en las siguientes circunstancias:

1. La modificación de linderos variables a fijos.

– El lindero norte pasa de ser un lindero variable a un lindero fijo, ya que según el Registro linda con la finca con referencia catastral número 0896203, y según el Catastro, con calle (...), que lo separa de las parcelas con referencias catastrales números 08960203FS1709N0001KG y 0896204FS1709N0001RG.

– El lindero oeste pasa de ser un lindero variable a un lindero fijo ya que según el Registro linda con finca con referencia catastral número 0896005, y según el Catastro, con calle (...), que lo separa de la parcela con referencia catastral número 0896005FS1709N0001TG.

2. Según resulta de los Fundamentos de Derecho Sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas de fecha 29 de septiembre de 2014 en Recurso de Apelación, n.º rollo 288/2012, dimanante del juicio ordinario número 974/10, contra sentencia de fecha 30 de junio de 2011, aclarada por Auto de fecha 7 de julio de 2011, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario, según los cuales «de las pruebas documentales y testificales resultó probado que se trata de un terreno que no está edificado, formado por un paseo marítimo y viario adyacente de uso público, todo ello destinado al tránsito público, de los vecinos de Corralejo y del público en general, estando abierto sin restricciones el paso o tránsito en dicho lugar para el público en general, sin solución de continuidad desde que dicho terreno fue ganado al mar mediante la correspondiente obra pública de relleno y construcción del dique y del paseo marítimo, e igualmente destinado al uso público referido en la actualidad... no podría considerarse como circunstancias idóneas en orden a respaldar o sostener una

titularidad dominical de naturaleza privada como lo es la reivindicatoria en la demanda (en cuanto al dominio público marítimo terrestre, ex arts. 132 CE 339 CC y art. 3 Ley de Costas e.o., y en cuanto al paseo marítimo y viario adyacente destinados al tránsito público de los ciudadanos en general, ex arts. 132 CE, 343 CC, 70 y ss. Ley 7/85, de 2 de abril LBRL, 74 y ss. TR Reg. Local, R.D.Leg. 781/1986, art. 1 y ss. Rgnto. Bienes de Entidades Locales, R. D. 1372/1986, de 13 de junio, arts. 62, 93, 105, 173-2 Ley de Haciendas Locales, e.o.) ...».

Copia de dicha sentencia se aporta en escrito de oposición por la Familia B. M. y don O. D. en representación del Ayuntamiento de la Oliva.

3. Manifiesta la familia B. M. que la finca registral 23.890 de la Oliva, de la que son titulares registrales, en origen no tiene lindero alguno, ni con (...), ni con ninguna otra finca, ya que lindaba al Este y al Sur con Riberas de Mar. (...) es un lindero sobrevenido con el tiempo y en la actualidad linda con (...), y dicha (...) con riberas del mar, acompañando al escrito de oposición los documentos que se citan en el antecedente de hecho cuarto.

4. Según resulta de instancia presentada por el interesado al Ayuntamiento de La Oliva de fecha 28 de julio de 2015 testimoniada en el título, el Ayuntamiento de La Oliva vino girando tasas a los vecinos que utilizaban la finca objeto de calificación mediante colocación de mesas y sillas para dar servicio a los restaurantes colindantes.

#### Hechos:

1. En virtud del precedente documento, aclarado en escritura autorizada por don José Ramón Entrena García el día 20 de diciembre de 2019 bajo el número 1145 de su Protocolo, Don F. R. R. rectifica la descripción de la finca registral número 23.950 de La Oliva, aclarando su superficie y linderos, y solicita la inscripción de la representación gráfica de la misma, que según manifiesta, se corresponde con la parcela catastral 0697501FS1709N0001PG. La nueva descripción de la finca es la siguiente:

Urbana: Parcela o solar en el Casco de Corralejo, término municipal de La Oliva, isla de Fuerteventura, en la calle (...). Es parte que se segrega de la finca número 951. Tiene una superficie de doscientos cincuenta y tres metros cuadrados. Linda: Norte, con calle abierta denominada calle (...), titularidad del Ayuntamiento de la Oliva y con parcela 9020 del polígono 2, en investigación, artículo 47 de la Ley 33/2003; Sur y Oeste, con calle abierta denominada calle (...), titularidad del Ayuntamiento de La Oliva; y Este, con calle abierta denominada calle (...), titularidad del Ayuntamiento de La Oliva, y con parcela 9020 del polígono 2 en investigación artículo 47 de la Ley 33/2003.

Con el objeto de identificar la finca, el señor R. R. incorpora en la escritura la siguiente documentación:

- Recibos de IBI y justificantes de abono de diversos ejercicios.
- Certificado de la Demarcación de Costas del que resulta que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre.
- Instancias al Ayuntamiento de La Oliva con Registros de Entrada números 11.497 de 28 de julio de 2015 y 3.463 de fecha 10 de marzo de 2017 por las que el señor R. R. solicita al Ayuntamiento, en la primera, que deje de cobrar la Tasa por la utilización de vía pública que eventualmente venía girando en relación con el inmueble a los vecinos que vienen utilizándolo para mediante la colocación de mesas y sillas con las que dan servicio a los clientes de los restaurantes colindantes con la indicada parcela, y en la segunda, que expida certificación en la que se haga constar que el Ayuntamiento de La Oliva no se considera propietario de la parcela y consecuentemente ha decidido dejar de cobrar al tasa por utilización de la vía pública que venía cobrando hasta el año 2016.

2. Consultados los antecedentes del Registro se observa que la finca 23.950 obedece a la siguiente descripción:

Urbana: Parcela o solar en el casco de Corralejo, término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de doscientos ochenta y nueve metros cuadrados. Linda: Norte, con la finca con referencia catastral número 0896203; Sur, finca matriz; Este, con línea interior del deslinde marítimo-terrestre, según el certificado de costas, límite interior del dominio público marítimo-terrestre; y Oeste, finca con referencia catastral número 0896005. Referencia Catastral: 0697501FS1709N0001PG.

3. Con fecha 17 de enero de 2020 se dio inicio al procedimiento de inscripción de representaciones gráficas previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose remitido notificaciones de su tramitación al Excmo. Ayuntamiento de La Oliva, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Demarcación de Costas en Canarias, Doña E. M. R., Don J. M. B. M., Don G. B. M., Doña M. del R. B. M., Cualinda S.L., J.L.J. Parfums S.L., Delval Internacional S.A., Autoridad Portuaria, Puertos Canarios, comprobar nombres, haciéndose constar expresamente que disponen de un plazo de veinte días para alegar lo que a su derecho convenga.

4. El día 12 de febrero de 2020 se presenta en este Registro escrito de oposición suscrito por la familia B. M. en el que hacen las siguientes manifestaciones:

«1) La finca registral 23.890 de la Oliva, de la que son titulares registrales, en origen no tiene lindero alguno, ni con (...), ni con ninguna otra finca, ya que lindaba al este y al sur con Riberas de Mar. (...) es un lindero sobrevenido con el tiempo y en la actualidad linda con (...), y dicha (...) con riberas del mar.»

Se transcribe descripción de la finca según documento privado de fecha 31 de agosto de 1960 y su elevación a público.

«2) Se aporta sentencia de los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción n.º 4, número de procedimiento 430/2004, del mismo se extrae los siguientes párrafos, en que se puede leer los linderos de la finca:

.. Al sur (...); y al este (...))»

«3) Se aporta sentencia de pleito entre el actual promotor y el Ayuntamiento:

Así las cosas, de la certificación de la Demarcación de Costas de Canarias ... de fecha 31 de enero de 2011, obrante al folio 616 de las actuaciones resulta respecto a la parcela del documento catastral aportado por la parte actora con referencia catastral 069.7501, una parte de la misma con una superficie de 40 m<sup>2</sup> aproximadamente, forma parte integrante del dominio público marítimo-terrestre, titularidad del Estado,... de acuerdo con el deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre aprobado por Orden ministerial de 28 de febrero de 1979, del Puerto de Refugio Pesquero de Corralejo, término municipal de La Oliva, ...resultando así mismo ... que el terreno restante (es decir, después de descontar los 40 m<sup>2</sup> que invaden el dominio público marítimo terrestre, antes consignados), además de estar afecto por una servidumbre de tránsito, y en su mayor parte y el resto por una servidumbre de protección con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Costas, constituye un terreno que de las pruebas documentales y testificales resultó probado que se trata de un terreno que no está edificado, formado por un paseo marítimo y viario adyacente de uso público, todo ello destinado al tránsito público, de los vecinos de Corralejo y del público en general, estando.»

4) Se aporta «denuncia en la que la fiscalía se posiciona sobre las actuaciones del promotor del expediente», reproduciendo el apartado sexto de la denuncia.

5) «Fotografía del espacio con la finca 23.890 y delante (...) y la ribera del mar».

6) «Fotografía actualizada del deslinde de Canarias, provincia de Las Palmas, Fuerteventura, zona norte Corralejo. En el apartado 5, extraído de la sentencia del rollo 288/2012, en dicho extracto de la certificación de costas se define perfectamente la parcela que se pretende inscribir».

7) «Se aportan acta de manifestaciones de dos ex trabajadores de la mercantil Plalafusa empresa propietaria registral de la finca 951, en dichas actas se identifican perfectamente los linderos y las fincas existentes en la 951, en origen» reproduciendo un plano que según se manifiesta en el acta fue elaborado por encargo de don M. V. R. y don P. V. a los efectos de fijar los linderos del pueblo de Corralejo con el fin de respetarlo y delimitarlo, de la finca conocida por «(...)» con la que éste lindaba y sobre la que se estaban llevando a cabo operaciones de compraventa. Dicho plano 2.

Junto con el escrito, acompañan la siguiente documentación:

– Copia de documento privado de compraventa firmado el día 31 de agosto de 1960 liquidado del pago del impuesto de Derecho Reales y Transmisiones de Bienes el día ver en el que Los Señores don J. S. U., don M. S. U., doña V. S. U., Doña C. S. U. y doña S. S. U. venden a don F. B. S. casado con doña E. M. R. un solar de doscientos cuarenta metros cuadrados en el cual se hallan cuatro habitaciones y un aljibe, que linda al Norte, con terrenos de «Plalafusa», al Este y sur, con la Marina y al oeste, con casa de los herederos de don M. F.

– Fotocopia de escritura autorizada por don Enrique Giner Albalate, Notario de Las Palmas, el día 10 de diciembre de 1969 bajo el número 888 de su Protocolo por el que los hermanos señores S. U. y sus respectivos cónyuges venden a don F. B. un solar en el pago de Corralejo en el término de La Oliva de doscientos cuarenta metros cuadrados sobre el cual y en toda su extensión existe construida una casa con cuatro habitaciones y un aljibe, siendo sus linderos: norte o fondo, Plalafusa S.A.; este o izquierda y sur o frontis con la marina, hoy zona marítimo terrestre deslindada; oeste, casa de los herederos de don M. F., corresponde a la derecha entrando.

– Fotocopia de sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Puerto del Rosario, dictada en procedimiento número 430/2004 seguido por doña E. M. R., don J. M. B. M., don G. B. M., doña M. del R. B. M. contra Delval Internacional S.A., Sincronia 99 S.L., J. L. J. E. e Industrias Theron Dos S.L. por el que se reconoce a favor de doña E. M. R. en cuanto a una mitad indivisa y a favor de don J. M., Don G. y doña M. del R. B. M., por terceras e iguales partes, en cuanto a la otra mitad indivisa, el pleno dominio del solar en el pago de Corralejo en el término municipal de La Oliva, que ocupa un extensión de 219 metros cuadrados sobre el cual en toda su extensión existe construida una casa de cuatro habitaciones y un aljibe.

– Fotocopia de sentencia 503/2014 dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas el día 29 de septiembre de 2014, en Recurso de apelación número 288/2012 dimanante del juicio ordinario número 974/10, contra sentencia de fecha 30 de junio de 2011, aclarada por Auto de fecha 7 de julio de 2011, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario, a instancia de don F. R. R. contra el Il. Ayuntamiento de La Oliva, don M. Á. C. F. y Cualinda, S.L., por la que desestima el recurso de apelación, confirmándola íntegramente con imposición a la parte apelante de las costas de la alzada.

– Fotocopia del Acta autorizada por Don Emilio Romero Fernández, Notario de Puerto del Rosario el día 29 de septiembre de 2003 en la que comparece don M. G. L. y manifiesta que entre los años 1965 y 1967 estuvo a cargo de los problemas que sus mandantes, familia V. D., don P., Don G. y su anterior esposa, doña E. G. B., tras el cese como apoderado de don L. O. L. Conoció toda la situación del poblado marinero de Corralejo y sus alrededores, descubrió que casi nadie tenía documento de propiedad. Recibió la orden de ir documentando la situación para lo que comunicó a los más conocidos que fueran pasando por la oficina de Plalafusa en Corralejo que quería aclarar todo para poder vender parcelas que no estuvieran ocupadas por los vecinos. La mayoría no disponía de documentación ya que les suponía tener que hacer un viaje a Lanzarote (notaría), ya que en Fuerteventura no

había. Fueron pasando los años sin que los vecinos se personasen y en 1985 le fue revocado el poder. El compareciente aclara que el interés de Plalafusa y de él mismo era determinar el espacio no ocupado por los marineros que residían en el pueblo, tal como refleja el plano que se testimonia, para poder realizar las ventas de las parcelas que quedaban libres relacionadas alfabéticamente, quedando claro que el pueblo de Corralejo no estaba en venta, respetando así las propiedades de los marineros. Se adjunta al acta copia del plano incorporado en su día a la escritura autorizada por el Notario de Arrecife don Marcelino de la Muela Torrubiano, el día 29 de diciembre de 1961 con el número 1372 de su protocolo. Así mismo, se incorpora fotografía aérea del casco antiguo de Corralejo del año 1960.

– Fotocopia del acta de manifestaciones autorizada por Don Manuel Emilio Romero Fernández, notario de Gran Canaria, el día 8 de julio de 2004, con el número 2179 de su protocolo en la que comparece don V. R. C. y manifiesta que el plano que en el acto se entrega es fotocopia auténtica del original, según testimonio en su reverso extendido por el Notario de Puerto del Rosario don Emilio Romero Fernández, elaborado por el compareciente en 1959 aproximadamente. Dicho plano fue elaborado por encargo de don M. V. R. y don P. V. a los efectos de fijar los linderos del pueblo de Corralejo, con el fin de respetarlo y delimitarlo de la finca conocida por «(...)» con la que éste lindaba y sobre la que se estaban llevando a cabo operaciones de compraventa. Dicho plano consta de varias partes o fases, que tuvieron lugar en distintas fechas: 1.ª Fase: consistente en delimitar las casas diseminadas formando un solo casco urbano, cuyo contorno quedó marcado por una línea continua. 2.ª fase: consistente en señalar elementos de urbanización del pueblo, nuevas parcelas y algunas edificaciones tanto en el interior como en el exterior del mismo. 3.ª Fase: el planeamiento a efectos de parcelación de la zona alledaña al casco urbano. Esta última fase se hizo en coordinación con el Ayuntamiento de La Oliva, dado que el compareciente era aparejador al servicio del mismo, así como del resto de los Ayuntamientos de la Isla y del Cabildo Insular de Fuerteventura.

– Fotocopia de escritura autorizada por don Marcelino de la Muela Torrubiano, en sustitución de la notaría vacante de Puerto del Rosario, el día 29 de diciembre de 1961, con el número 1372 de su protocolo.

– fotocopia de querrela interpuesta contra el interesado con fecha 9 de marzo de 2009.

5. El día 24 de mayo de 2020 se recibe en este Registro escrito de oposición de la Demarcación de Costas de Canarias suscrito por don R. L. O. el día 18 de mayo de 2020 del que resulta que la base gráfica remitida invade en parte el dominio público marítimo terrestre y el resto se encuentra afectado por las servidumbres de tránsito y protección de acuerdo con el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa denominado «Caleta (...)», aprobado por O.O.M.M. 6 de octubre de 1970 y 28 de febrero de 1979.

6. El día 22 de mayo de 2020 se recibe escrito de La Autoridad Portuaria de Las Palmas emitido por su Director, don F. J. T. R., en el que se informa que la finca no invade el dominio público portuario estatal, si bien, esto no obstante, el dominio público portuario afecto al Puerto de Corralejo es competencia del ente público Puertos Canarios.

7. Con fecha dieciocho de junio de dos mil veinte, se toma anotación preventiva por imposibilidad del Registrador prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, por los retrasos en la recepción de las notificaciones.

8. Con fecha 22 de julio de 2020, don O. D. en representación del Ayuntamiento de La Oliva, presenta fotocopia de:

– Fotocopia de Sentencia de fecha 22 de junio de 2010 dictada en Procedimiento número 1270/2009 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Puerto del Rosario el día 22 de junio de 2010 que se insta por Don F. R. R. contra doña B. M. T. S., M. A. V. F., Cualida S.L. y Ayuntamiento de La Oliva con el objeto de que procedan a

desalojar la finca no perturbando por ningún concepto la plena eficacia del dominio inscrito que ostenta el demandante, demanda que se desestima.

– Fotocopia de sentencia 503/2014 dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas el día 29 de septiembre de 2014, en Recurso de apelación número 288/2012 dimanante del juicio ordinario número 974/10, contra sentencia de fecha 30 de junio de 2011, aclarada por Auto de fecha 7 de julio de 2011, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario, a instancia de Don F. R. R. contra el Ilte. Ayuntamiento de La Oliva, Don M. Á. C. F. y Cualinda, S.L., por la que desestima el recurso de apelación, confirmándola íntegramente con imposición a la parte apelante de las costas de la alzada.

La sentencia de primera instancia desestimó una demanda en la que se ejercitan las acciones declarativas de dominio, reivindicatoria e indemnizatoria de daños y perjuicios concluyendo que no queda probado el requisito de la identificación de la finca de la que resulta lo siguiente:

«De la certificación de la Demarcación de Costas de Canarias ... de fecha 31 de enero de 2011, obrante al folio 616 de las actuaciones resulta respecto a la parcela del documento catastral aportado por la parte actora con referencia catastral 069.7501, una parte de la misma con una superficie de 40 m<sup>2</sup> aproximadamente, forma parte integrante del dominio público marítimo-terrestre, titularidad del Estado,... de acuerdo con el deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre aprobado por Orden Ministerial de 28 de febrero de 1979, del Puerto de Refugio Pesquero de Corralejo, término municipal de La Oliva, ...resultando así mismo ... que el terreno restante (es decir, después de descontar los 40 m<sup>2</sup> que invaden el dominio público marítimo terrestre, antes consignados), además de estar afecto por una servidumbre de tránsito, y en su mayor parte y el resto por una servidumbre de protección con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Costas, constituye un terreno que de las pruebas documentales y testificales resultó probado que se trata de un terreno que no está edificado, formado por un paseo marítimo y viario adyacente de uso público, todo ello destinado al tránsito público, de los vecinos de Corralejo y del público en general, estando abierto sin restricciones el paso o tránsito en dicho lugar para el público en general, sin solución de continuidad desde que dicho terreno fue ganado al mar mediante la correspondiente obra pública de relleno y construcción del dique y del paseo marítimo, e igualmente destinado al uso público referido en la actualidad, habiéndose acreditado en el proceso, por otra parte, que desde los años 90, el Ayuntamiento cobra tasas por ocupación de vía pública con mesas y sillas o elementos análogos, a los codemandados, en concepto de utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público municipal,, de todo lo cual cabe concluir que, si bien es cierto que no ha lugar a que la Sala dicte un pronunciamiento expreso de titularidad pública municipal del terreno, o parte del terreno referido en el documento catastral con número de referencia catastral 069.7501, ni de ningún otro terreno, al no haberse formulado reconvencción alguna por parte del Ilmo. Ayuntamiento de La Oliva (quién alegó el dominio público municipal de una parte de aquél y el dominio público estatal del resto), no es menos cierto que, fundándose como funda la desestimación de la demanda en la falta de prueba de la concurrencia del requisito de la identificación de la cosa, o prueba cumplida de identidad inequívoca de la cosa en su doble aspecto exigido por la consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo, antes analizada, cabe agregar con carácter meramente complementario, que las circunstancias consignadas en el presente párrafo, en relación con el terreno aludido en el documento catastral aportado por la actora con referencia número 069.7501, no podría considerarse como circunstancias idóneas en orden a respaldar o sostener una titularidad dominical de naturaleza privada como lo es la reivindicatoria en la demanda (en cuanto al dominio público marítimo terrestre, ex arts. 132 CE 339 CC y art. 3 Ley de costas e.o., y en cuanto al paseo marítimo y viario adyacente destinados al tránsito público de los ciudadanos en general, ex arts. 132 CE, 343 CC, 70 y ss. Ley 7/85, de 2 de abril LBRL, 74 y ss. TR Reg. Local, R. D. Leg. 781/1986, art. 1 y ss. Rgmt. Bienes de Entidades

Locales, R. D. 1372/1986, de 13 de junio, arts. 62, 93, 105, 173-2 Ley de Haciendas Locales, e.o.), sin que haya lugar, reiteramos a dictar pensamiento expreso del dominio público municipal de una parte del terreno, ni del todo, al no haberse formulado reconvencción alguna por parte del Ayuntamiento en el presente proceso.»

9. Retirado por el presentante el documento, el día 14 de septiembre de 2020, se presenta junto nueva certificación de la Demarcación de Costas de Canarias firmada electrónicamente por don R. L. U., jefe de la Demarcación, de fecha 20 de agosto de 2020, en la que se hace constar que se ha advertido un error en el informe emitido con fecha 15 de mayo de 2020, relativo a la finca: la parcela o solar en la calle (...), en el casco de Corralejo, término municipal de La Oliva, referencia catastral 0697501FS1709N0001PG y la rectifica en el sentido de hacer constar que de acuerdo con el plano que se acompaña a este informe, no invade el dominio público marítimo-terrestre y se encuentra afectada en parte por la servidumbre de tránsito y en su totalidad por la servidumbre de protección de acuerdo con el deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre del tramo de costa denominado «Caleta (...)», aprobado por O.O.M.M. de 6 de octubre de 1970 y 28 de febrero de 1979.

#### 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. Georreferenciación potestativa.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria impone como preceptiva la georreferenciación de la finca en ciertos casos, fuera de los cuales, la georreferenciación es potestativa para el interesado

«...Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

... 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.

Tercero. Procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 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 solo 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 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.

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...»

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.

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 resoluciones, entre otras, de 23 de mayo de 2018, 29 de noviembre de 2019 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...»

[Prórroga del asiento de presentación y oferta de recursos]

Corralejo, municipio de La Oliva, a siete de octubre de dos mil veinte.

Fdo.: María Isabel Cabra Rojo (sello y firma ilegible de la registradora).

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. R. R., interpuso recurso fechado el día 14 de octubre de 2020, que tuvo entrada en el Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«Primera.—Mediante instancia privada suscrita el 26 de diciembre de 2019 (Asiento 977, Diario 100), don F. R. R. solicita en el Registro de la Propiedad de Corralejo la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca 23.950 de La Oliva y la consecuente rectificación de su descripción.

Pretendía el compareciente, en apretadísima síntesis, dar inicio al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a fin de proceder a la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral 23.950 de La Oliva, así como su coordinación con el Catastro.

Debe tenerse en cuenta que —tal y como consta en el documento a que más adelante se hará mención, identificado como Documento Número Tres—, la base gráfica de la finca indicada ya había sido incorporada al asiento por la Registradora, si bien determinadas alteraciones de su superficie (dirigidas a evitar la invasión del dominio público marítimo terrestre) y sus linderos (a fin de evitar cualquier tipo de controversia al apreciarse una defectuosa descripción literaria de la finca), hacían necesaria una nueva incorporación tras las modificaciones practicadas.

Acompañaba así el promoviente, en justificación de su pretensión, el documento autorizado el día 10 de enero de 2018 por la Notario de Corralejo doña Irene Carreño Martín, con el número 28 de su Protocolo, a virtud del cual se procede a la actualización de los linderos de la indicada finca registral conforme a la realidad y tal y como constan en el Catastro, en unión de otro documento autorizado el día 20 de diciembre de 2019 por el Notario de Puerto del Rosario don José Ramón Entrena García, con el número 1.145 de su Protocolo, a virtud del cual se aclara el anterior y se insta la constancia de la base gráfica registral de la finca en el Registro de la Propiedad de Corralejo.

A este último documento se incorporaban, con el fin de acreditar la titularidad de la parte requirente en cuanto a la parcela objeto de las referidas escrituras, y ello debido a las dudas que sobre la titularidad de la misma había realizado la Registradora de la

Propiedad de Corralejo en diversas y anteriores calificaciones, al apreciar dudas sobre el carácter público de la parcela, además, fotocopias cotejadas por el Notario de los siguientes documentos:

Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela catastral 0896203FS1709N0001KG.

Recibos acreditativos del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de los ejercicios 2011 a 2019 al Ayuntamiento de La Oliva en relación con la indicada parcela catastral 0896203FS1709N0001KG.

Informe emitido con fecha de 14 de noviembre de 2012 por el Ayuntamiento de La Oliva acreditando la correspondencia entre los recibos acompañados y la parcela con referencia catastral 0896203FS1709N0001KG, toda vez que en los recibos no aparece la indicada referencia, sino el número fijo 34632378.

Cédula de Calificación Urbanística correspondiente a la parcela catastral 0896203FS1709N0001KG expedida con fecha de 13 de julio de 2018 por la Secretaria del Ayuntamiento de La Oliva.

Certificado expedido con fecha de 19 de julio de 2019 por el Jefe de la Demarcación de Costas de Canarias, Don Rafael López Orive, indicativo de que la parcela catastral 0896203FS1709N0001KG no invade el dominio público marítimo terrestre.

Instancias presentadas por el promotor del Expediente al Ayuntamiento de La Oliva con fecha de 28 de julio de 2015 y 10 de marzo de 2017 instando a dicha Corporación a dejar de cobrar la Tasa por utilización de vía pública que venía girando el Ayuntamiento a los titulares de los restaurantes adyacentes a la parcela catastral 0896203FS1709N0001KG por la utilización de mesas y sillas con fines comerciales y hosteleros, así como informando al Ayuntamiento del carácter de propiedad privada de la referida parcela.»

Segunda. Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Corralejo, con fecha de 17 de enero de 2020 la Registradora de la Propiedad de Corralejo da inicio al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral 23.950 de La Oliva, y su coordinación con el Catastro y, en cumplimiento del citado artículo, procede a la notificación, como posibles afectados, de las siguientes personas o entidades:

1. Ayuntamiento de La Oliva.
2. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.
3. Demarcación de Costas de Canarias.
4. Doña E. M. R.
5. Don J. M. B. M.
6. Don G. B. M.
7. Doña M. del R. B. M.
8. Cualinda, S.L.
9. J.L.J. Parfums, S.L.
10. Delval Internacional, S.A.
11. Autoridad Portuaria.
12. Puertos Canarios

A los solos efectos de la mejor comprensión de los siguientes párrafos, incorporamos un pequeño plano extraído de la sede electrónica del catastro antes de analizar una por una las alegaciones (o falta de ellas) presentadas por cada una de las personas a las que la Registradora notificó, como posibles afectados, la existencia del expediente.

1. El Ayuntamiento de La Oliva comparece a través de don Ó. D. (no consta acreditado en la nota de calificación el resto de sus datos personales ni tampoco la circunstancia relativa a la acreditación de la representación que dice ostentar, lo cual habría de determinar, si no constaren dichos extremos en el expediente, la ineficacia de

tal comparecencia) y se limita a aportar, sin efectuar alegación alguna, fotocopias de las siguientes sentencias:

1.1 Sentencia de fecha 22 de junio de 2010, dictada en el Procedimiento número 1270/2009, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de Puerto del Rosario.

1.2 Sentencia número 503/2014, de 29 de septiembre de 2014, dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, en el Recurso de Apelación 288/2012, dimanante del juicio ordinario número 974/2010, aclarada por Auto de fecha 7 de julio de 2011, del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Puerto del Rosario.

A propósito de la existencia de los procedimientos a que se acaba de hacer mención, hemos de manifestar:

a. Que con fecha de 13 de octubre de 2009 don F. R. R. interpone demanda de Juicio Verbal para la tutela de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 41 de la ley Hipotecaria) frente a doña B. M. Á. T. S., don M. Á. C. F., la entidad mercantil Cualinda, S.L. y el Ayuntamiento de La Oliva, la cual dio lugar a los autos de juicio verbal 1270/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Cuatro de Puerto del Rosario.

Argumentaba el actor que, siendo titular registral de la finca a que se refiere el presente expediente (registral 23.950 del Registro de la Propiedad de Corralejo), los demandados doña B. M. Á. T. S., don M. Á. C. F. y la entidad mercantil Cualinda, S.L. venían ocupando el referido inmueble mediante la utilización de mesas y sillas con destino a la actividad de hostelería, y que el Ayuntamiento de La Oliva cobraba a dichas personas una Tasa por utilización de vía pública, siendo evidente que dicha parcela, de titularidad privada, ni era pública, ni era tampoco una vía.

Tras la oportuna tramitación, con fecha de 22 de junio de 2010, recayó sentencia a virtud de la cual se desestima íntegramente la demanda, con base en la falta de identificación de la finca. Debe observarse que en la referida Sentencia no se hace mención en apartado alguno al hecho de que la finca sea de titularidad pública, sino simplemente al hecho de que no ha quedado perfectamente acreditada (a juicio de la juzgadora) la identidad de la misma. También debe observarse que ninguno de los demandados manifestó ni alegó ser propietario del inmueble, limitándose a poner de manifiesto circunstancias tales como la falta de incorporación de la referencia catastral al asiento registral o errores en la descripción de la parcela.

La mencionada Sentencia fue confirmada por la Audiencia Provincial de Las Palmas con fecha de 11 de diciembre de 2011 (Sección Cuarta, Recurso de Apelación 864/2011), sin que tampoco en esta ocasión la Sala haga constar que la finca en litigio perteneciera a ninguno de los codemandados.

b. Que con fecha de 20 de septiembre de 2010 don F. R. R. interpone una nueva demanda de Procedimiento Ordinario en ejercicio de las acciones declarativa de dominio y reivindicatoria frente a don M. Á. C. F., la entidad mercantil Cualinda, S.L. y el Ayuntamiento de La Oliva, la cual dio lugar a los Autos de Procedimiento Ordinario 974/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Puerto del Rosario.

Argumentaba el actor que, siendo titular registral de la finca a que se refiere el presente expediente (registral 23.950 del Registro de la Propiedad de Corralejo), los demandados don M. Á. C. F. y la entidad mercantil Cualinda, S.L. venían ocupando el referido inmueble mediante la utilización de mesas y sillas con destino a la actividad de hostelería, y que el Ayuntamiento de La Oliva cobraba a dichas personas una Tasa por utilización de vía pública, siendo evidente que dicha parcela, de titularidad privada, ni era pública, ni era tampoco una vía.

Tras la oportuna tramitación, con fecha de 30 de julio de 2011, recayó sentencia a virtud de la cual se desestima íntegramente la demanda, con base nuevamente en la

falta de identificación de la finca. En concreto, refiere la Sentencia las contradicciones existentes entre la descripción registral y la descripción catastral de la misma. Pero debe observarse nuevamente que en la referida Sentencia no se hace mención en apartado alguno al hecho de que la finca sea de titularidad pública, sino simplemente al hecho de que no ha quedado perfectamente acreditada (ajuicio de la juzgadora) la identidad de la misma. También debe observarse que ninguno de los demandados manifestó ni alegó ser propietario del inmueble, limitándose a poner de manifiesto circunstancias tales como las divergencias entre el asiento registral y la certificación catastral o la existencia de una invasión de 40 metros cuadrados del dominio público marítimo.

La mencionada Sentencia fue confirmada por la Audiencia Provincial de Las Palmas con fecha de 29 de septiembre de 2014 (Sección Cuarta, Recurso de Apelación 288/2012), sin que tampoco en esta ocasión la Sala haga constar que la finca en litigio perteneciera a ninguno de los codemandados, si bien pone de manifiesto, como aduce la Registradora, la existencia de una porción de terreno que invade el dominio público marítimo terrestre y la existencia de discrepancias entre la descripción literaria que de la finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad y el Catastro, de las que se pudiera derivar una afección de bienes de titularidad pública, cual sucede con la calle que separa la finca litigiosa de las referencias catastrales colindantes según el título.

c. A modo de recapitulación, podemos concluir que aquellos procedimientos judiciales finalizaron con resultado absolutamente desfavorable para el hoy recurrente, al ponerse de manifiesto diversas circunstancias que llevaron a los Jueces y Magistrados que resolvieron la controversia a sostener que no quedaba debidamente cumplimentado el requisito formal (según jurisprudencia del Tribunal Supremo) de la perfecta identificación de la finca registral 23.950 de Corralejo, pero sin que en ningún caso se declarara la nulidad de la inscripción o la existencia de derecho real alguno a favor de ninguno de los demandados.

2. La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar no responde al requerimiento de la Registradora, por lo que ha de entenderse que no se opone a la incorporación de la base gráfica al asiento.

3. La Demarcación de Costas de Canarias responde al requerimiento de la Registradora con fecha de 24 de mayo de 2020, aportando un Certificado expedido por don R. L. O. del que resulta que la base gráfica invade en parte el dominio público marítimo terrestre.

No obstante, ha de advertirse que con fecha de 14 de septiembre de 2020 se presenta una nueva Certificación por parte de la Demarcación de Costas de Canarias en la que se hace constar la existencia de un error en el anterior certificado, siendo así que, en realidad, la base gráfica no invade el dominio público marítimo terrestre, si bien se encuentra afectada en parte por la servidumbre de tránsito y en su totalidad por la servidumbre de protección.

En definitiva, queda constancia de que la base gráfica cuya incorporación se pretende no invade el dominio público marítimo terrestre.

4. Doña E. M. R. no responde al requerimiento de la Registradora, por lo que ha de entenderse que no se opone a la incorporación de la base gráfica al asiento.

5, 6 y 7.—Don J. M. B. M., don G. B. M. y doña M. del R. B. M. (la familia B. M., en palabras de la Registradora), responden al requerimiento con fecha de 12 de febrero de 2020, formulando oposición a la incorporación de la base gráfica al asiento.

Manifiestan ser titulares registrales de la finca registral 35025000260847 (se trata del Código IDUFIR de la finca registral 23.890), y que dicha "finca registral en origen no tiene lindero alguno", manifestación que no solo es manifiestamente falsa, sino que contradice abiertamente el contenido del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que condiciona (desde su redacción original) la inscripción a la expresión -entre otros- de los linderos de la finca.

Aportan, además, un contrato privado de compraventa y una escritura pública de elevación a público del mismo que, curiosamente, no han tenido acceso al Registro de la Propiedad. Aportan, además, copia de una Sentencia que declara a los comparecientes

como copropietarios de la finca registral 23.890, finca registral que no coincide, ni en todo ni en parte con la finca registral a la que se refiere el presente expediente, siendo simplemente fincas colindantes separadas entre sí por una calle. Por otro lado, aportan la Sentencia número 503/2014, de 29 de septiembre de 2014, dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, en el Recurso de Apelación 288/2012, dimanante del juicio ordinario número 974/2010, ya aportada por el Ayuntamiento de La Oliva y a la que ya se ha hecho referencia, insistiendo en el argumento de que en la Sentencia se destaca el hecho de que la finca a que se refiere el presente expediente invade parcialmente (en unos 40 metros cuadrados) el dominio público marítimo terrestre.

Aportan también copia de una denuncia penal en la que se afirma que la finca a que se refiere el presente expediente invade el dominio público marítimo terrestre. Y aportan, finalmente, diversos documentos no incorporados al Registro (actas de manifestaciones, certificación de costas, fotografías de la parcela, etc...).

Del contenido de tales manifestaciones se desprende:

- 1.º Que los comparecientes se oponen a la inscripción de la base gráfica.
- 2.º Que los comparecientes son titulares registrales de una finca (la 23.890) que se encuentra situada al Norte de la finca a que se refiere el presente expediente (la 23.950), estando ambas separadas por una calle, por lo que no colindan entre sí.
- 3.º Que la finca de los comparecientes está perfectamente identificada catastralmente, si bien no ha sido incorporada la base gráfica a su asiento.
- 4.º Que los comparecientes no ostentan ni alegan ostentar derecho alguno (ni inscrito ni no inscrito) sobre la finca a que se refiere el presente expediente.
- 5.º Que los comparecientes parecen discutir la legalidad del asiento, pero no han interpuesto demanda ni procedimiento alguno para declarar su nulidad o rectificación (llegan a identificar, en el hecho 6º de su escrito, la finca a que se refiere el presente expediente en un plano, añadiendo la expresión "invento de finca que se pretende registrar").

Sobra advertir que la finca a que se refiere el presente expediente (es decir, la 23.90) ya está registrada, y que el presente expediente tiene por objeto tan solo la incorporación de la base gráfica al asiento.

8. Cualinda, S.L. no responde al requerimiento de la Registradora, por lo que ha de entenderse que no se opone a la incorporación de la base gráfica al asiento.
9. J.L.J. Parfums, S.L. no responde al requerimiento de la Registradora, por lo que ha de entenderse que no se opone a la incorporación de la base gráfica al asiento.
10. Delval Internacional, S.A., no responde al requerimiento de la Registradora, por lo que ha de entenderse que no se opone a la incorporación de la base gráfica al asiento.
11. La Autoridad Portuaria responde al requerimiento con fecha de 22 de mayo de 2020, manifestando que la finca no invade el dominio público portuario estatal, si bien, ello no obstante, el dominio público portuario afecto al Puerto de Corralejo es competencia del ente público Puertos Canarios.
12. Puertos Canarios no responde al requerimiento de la Registradora, por lo que ha de entenderse que no se opone a la incorporación de la base gráfica al asiento.

Tercera. Como se puede comprobar, todas las alegaciones de quienes formularon oposición a la incorporación de la base gráfica registral al asiento aparecen fundadas en la circunstancia de que la expresión literaria original de la finca registral 23.950 presentaba discrepancias con la información proporcionada por el Catastro, por un lado, y porque de la descripción de la finca podía inferirse que la misma invadía (en una superficie de unos 40 metros cuadrados) el dominio público marítimo terrestre y podía afectar a viales del Ayuntamiento de La Oliva, por otro lado.

Pues bien, es precisamente en atención a estas circunstancias que don F. R. R. ha realizado diversas y numerosas gestiones dirigidas, precisamente, y por un lado, a la

perfecta identificación de la finca y, por otro lado, a corregir aquellas otras circunstancias de las que se derivaba una afección del dominio público (tanto del dominio público marítimo terrestre como de viales del Ayuntamiento de La Oliva). Dichas gestiones pueden resumirse de la siguiente forma:

1.º Procedió al otorgamiento de una escritura pública de rectificación de linderos (autorizada ante la Notario de Corralejo doña Irene Carreño Martín el 10 de enero de 2018) a virtud de la cual procedió a rectificar la descripción de la finca registral 23.950 a fin de adecuarla a la realidad y a los datos del Catastro. Copia de dicha escritura se acompaña como Documento Número Uno.

2.º Procedió a solicitar el oportuno deslinde a la Demarcación de Costas de Canarias, comprobando que, efectivamente, la parcela en cuestión invadía en unos 36 metros cuadrados el dominio público marítimo terrestre.

3.º Tras obtener este dato, procedió a efectuar las correcciones oportunas a fin de corregir la superficie y linderos de la parcela ante la Dirección General del Catastro, con el objetivo de que la parcela catastral dejara de invadir el dominio público.

4.º Corregida la cabida y linderos de la parcela catastral, que pasó de una superficie originaria de 289 metros cuadrados a una superficie final de 253 metros cuadrados, procedió nuevamente a solicitar a la Demarcación de Costas de Canarias la emisión de un nuevo Certificado, indicándose en esta ocasión que la parcela (ya corregida) no invadía el dominio público marítimo terrestre.

5.º Y, finalmente, procedió al otorgamiento de una escritura pública de aclaración y acta de representación gráfica y coordinación catastral (autorizada por el Notario de Puerto del Rosario Don José Ramón Entrena García el día 20 de diciembre de 2019) a virtud de la cual aclaraba la superficie de la parcela (descontando los 36 metros cuadrados que había perdido la finca) y sus linderos, presentando la base gráfica y solicitando su incorporación al Registro. Copia de dicha escritura se acompaña como Documento Número Dos.

En prueba de su pretensión, además, incorporó al documento al que nos acabamos de referir Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela (ya corregida), recibos expedidos a su nombre del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondientes a la parcela catastral de referencia en relación con los ejercicios 2011 a 2019, Cédula de Calificación Urbanística expedida por el Ayuntamiento de La Oliva, Certificación de la Demarcación de Costas de Canarias acreditativa de la no invasión del dominio marítimo terrestre y diversas instancias dirigidas al Ayuntamiento de La Oliva.

En definitiva, todas y cada una de las alegaciones formuladas en contra de la incorporación de la base gráfica al asiento tienen su fundamento en la descripción de la finca registral 23.950 antes de verificarse todos aquellos actos realizados, precisamente, con la finalidad de solventar aquellas otras circunstancias ya analizadas con anterioridad, quedando las mismas completamente en evidencia si lo que analizamos es la descripción de la finca tras las gestiones de referencia (la finca ya no invade el dominio público marítimo terrestre, no afecta al vial del Ayuntamiento de La Oliva y han desaparecido las discrepancias existentes entre el Registro y el Catastro, habiéndose procedido a su perfecta coordinación).

Cuarta. Con fecha de 7 de octubre de 2020, la Registradora denegó la inscripción solicitada al considerar que "la finca de cuya base gráfica se solicita inscripción, podría formar parte del dominio público, existiendo dudas fundadas en las siguientes circunstancias:

1. La modificación de linderos de variables afijos. El lindero norte pasa de ser un lindero variable a un lindero fijo, ya que según el Registro linda con la finca con referencia catastral número 0896203 y según el Catastro, con calle (...), que lo separa de las parcelas con referencia catastrales números 0896203FS1709N0001HG y 0896204FS1709N0001RG.

El lindero oeste pasa de ser un lindero variable a un lindero fijo, ya que según el Registro linda con la finca con referencia catastral número 0896005 y según el Catastro, con calle (...), que lo separa de la parcela con referencia catastral número 0896005FS1709N0001TG.

2. Según resulta de los Fundamentos de Derecho Sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas de fecha 29 de septiembre de 2014 en Recurso de Apelación, n.º rollo 288/2012, dimanante del juicio ordinario número 974/10, contra sentencia de fecha 30 de junio de 2011, aclarada por Auto de fecha 7 de julio de 2011, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario, según los cuales "de las pruebas documentales y testificales resultó probado que se trata de un terreno que no está edificado, formado por un paseo marítimo y viario adyacente de uso público, todo ello destinado al tránsito público, de los vecinos de Corralejo y del público en general, estando abierto sin restricciones el paso o tránsito en dicho lugar para el público en general, sin solución de continuidad desde que dicho terreno fue ganado al mar mediante la correspondiente obra pública de rellano y construcción del dique y del paseo marítimo, e igualmente destinado al uso público referido en la actualidad... no podría considerarse como circunstancias idóneas en orden a respaldar o sostener una titularidad dominical de naturaleza privada como lo es la reivindicatoria en la demanda (en cuanto al dominio público marítimo terrestre, ex arts. 132 CE 339 CC y art. 3 Ley de costas e.o. y en cuanto al paseo marítimo y viario adyacente destinados al tránsito público de los ciudadanos en general, ex arts. 132 CE, 343 CC, 70 y ss. Ley 7185, de 2 de abril LBRL, 74 y ss. TR Reg. Local, R.D. Leg. 781/1986, art. 1 y ss. Rgnto. Bienes de Entidades Locales, R.D. 1372/1986, de 13 de junio, arts. 62, 93, 105, 173-2 Ley de Haciendas Locales, e.o.)...

3. Manifiesta la familia B. M. que la finca registral 23.890 de la Oliva, de la que son titulares registrales, en origen no tiene lindero alguno, ni con (...), ni con ninguna otra finca, ya que lindaba al este y al sur con Riberas de Mar. (...) es un lindero sobrevenido con el tiempo y en la actualidad linda con (...), y dicha (...) con riberas del mar, acompañando al escrito de oposición los documentos que se citan en el antecedente de hecho cuarto.

4. Según resulta de instancia presentada por el interesado al Ayuntamiento de La Oliva de fecha 28 de julio de 2015 testimoniada en el título, el Ayuntamiento de La Oliva vino girando tasas a los vecinos que utilizaban la finca objeto de calificación mediante colocación de mesas y sillas para dar servicio a los restaurantes colindantes.

Analizaremos a continuación pormenorizadamente cada una de las cuatro referidas circunstancias.

1. Sobre la modificación de linderos de variables a fijos. La descripción de la finca, en origen, tal y como actualmente figura inscrita en el Registro de la Propiedad y como aparece descrita en el título de adquisición, es la siguiente:

Urbana: Parcela o solar en el casco de Corralejo, término municipal de La Oliva. Es parte que se segrega de la finca número 951. Manifiesta que tiene asignada la siguiente referencia catastral 0896213. Tiene una superficie de doscientos ochenta y nueve metros cuadrados (289 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, con la finca con referencia catastral número 0896203; Sur, finca matriz; Este, con línea interior del deslinde marítimo terrestre, según el certificado de costas que se dirá: límite interior del dominio público marítimo-terrestre; y Oeste, finca con referencia catastral número 0896005.

Consta incorporada la referencia catastral de la referida finca al sientto registral, siendo la misma la referencia catastral 0697501FS1709N0001PG.

A través del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria el interesado solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca 23.950 de Corralejo y la consecuente rectificación de su descripción, siendo la descripción pretendida la siguiente:

Urbana: Parcela o solar en el casco de Corralejo, término municipal de La Oliva, isla de Fuerteventura, en la calle (...). Es parte que se segrega de la finca número 951. Tiene una superficie de doscientos cincuenta y tres metros cuadrados. Linda: Norte, con calle abierta denominada calle (...), titularidad del Ayuntamiento de La Oliva y con parcela 9020 del polígono 2, en investigación, artículo 47 de la Ley 33/2003; Sur y Oeste, con calle abierta denominada calle (...), titularidad del Ayuntamiento de La Oliva; y Este, con calle abierta denominada calle (...), titularidad del Ayuntamiento de La Oliva y con parcela 9020 del polígono 2, en investigación, artículo 47 de la Ley 33/2003.

Consta incorporada la referencia catastral de la referida finca al sientto registral, siendo la misma la referencia catastral 0697501FS1709N0001PG.

Como se puede apreciar, la finca pasa de tener una superficie original de 289 metros cuadrados a tener una superficie de 253 metros cuadrados. Esta variación de superficie tiene su origen –como ya se ha advertido con anterioridad– en la circunstancia de que, inicialmente, la finca invadía el dominio público marítimo terrestre en una superficie de 36 metros cuadrados. Corregida esta circunstancia, se produce la disminución en la superficie.

Por otro lado, la descripción literaria de la finca provocó que los Tribunales apreciaran una falta de identificación de la finca, al observar discrepancias entre los linderos expresados en el asiento registral y los linderos que se derivaban de la observación del Catastro. Así, si bien en la descripción literaria de la parcela se indicaba que lindaba al norte con la finca con referencia catastral número 0896203 (referencia catastral completa actual 0896203FS1709N0001KG) y al Oeste con la finca con referencia catastral número 0896005 (referencia catastral completa actual 0896005FS1709N0001TO), lo cierto es que del Certificado catastral se desprende que en la realidad dichas parcelas catastrales estaban separadas entre sí por una calle abierta denominada calle (...), titularidad del Ayuntamiento de La Oliva.

Así las cosas, la modificación de linderos pretendida se hace en orden a la perfecta descripción de la finca, sin que la finca aumente su superficie ni altere su situación física detallada, quedando perfectamente definidos los datos relativos a su naturaleza, linderos y superficie, y sin que afecte la nueva descripción a ninguna de las parcelas colindantes, ni al vial público titularidad del Ayuntamiento de La Oliva, ni tampoco al dominio público marítimo terrestre, razón por la que no se alcanza a comprender el fundamento del defecto apreciado por la Registradora.

2. Sobre la invocación de los Fundamentos de Derecho de la Sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas de fecha 29 de septiembre de 2014. Lo primero que tenemos que advertir es que, con independencia del contenido de los Fundamentos de Derecho de la referida resolución, lo verdaderamente relevante de la misma es su parte dispositiva. Y, en este sentido, ha de clarificarse que en la parte dispositiva de la Sentencia invocada (ni tampoco en la de aquella otra de la que trae causa) ni se cuestiona, ni se anula, ni se altera el título del actor y ahora promoviente del expediente. Simplemente se pone de manifiesto, por un lado, la circunstancia de que la finca invade en una superficie de unos 40 metros cuadrados el dominio público marítimo terrestre, y que existen discrepancias entre la descripción literaria del asiento registral y la realidad que refleja el Catastro, siendo así que pudiera producirse una invasión del viario público que corresponde al Ayuntamiento de La Oliva.

Pues bien, es precisamente el contenido de esa sentencia (y de las que trae causa) lo que ha motivado al compareciente a iniciar el procedimiento que ahora nos ocupa, a fin de excluir de la parcela aquella superficie que invadía el dominio público, por un lado, y efectuar las correcciones y aclaraciones oportunas en aras de evitar la invasión del viario público que corresponde al Ayuntamiento de La Oliva. Efectuadas todas esas correcciones y aclaraciones, en la actualidad se han solemnizado escrituras públicas (cuya inscripción se pretende) de las que se deriva una total y perfecta coincidencia entre la descripción literaria de la finca y la realidad catastral y extrarregistral, de tal manera que se produzca la ansiada concordancia entre el Catastro y el Registro.

En este sentido, y redundando sobre la cuestión, todas las valoraciones efectuadas en las resoluciones judiciales dictadas con anterioridad a la solemnización de los

documentos notariales cuya inscripción se pretende están directamente referidas a la descripción registral de la finca antes de efectuarse los otorgamientos cuya inscripción se pretende, por lo que carece a nuestro juicio de sentido que sean esgrimidas como argumento para denegar la inscripción de aquellos instrumentos notariales que tienden, precisamente, a salvar aquellos obstáculos. Dicho de otro modo, no puede utilizarse como argumento para denegar la inscripción los errores en la descripción literaria de la finca existentes antes de la solemnización de aquellos otros instrumentos públicos dirigidos y encaminados a enmendarlos.

3. Sobre la oposición que formula la familia B. M. Ya aludíamos anteriormente a la inconsistencia y falsedad de las alegaciones de aquellas personas a quienes la Registradora denomina «familia B. M.». Ciertamente, se trata de tres hermanos que aparecen como titulares registrales de la finca 23.890 de la Oliva, cuya descripción es la siguiente:

«Urbana: Solar en el pago de Corralejo, en el término municipal de La Oliva, que ocupa una extensión de 219 metros cuadrados, sobre el cual en toda su extensión existe construida una casa de cuatro habitaciones y un aljibe. Linderos: al Norte, retranqueo de la calle (...) y finca identificada catastralmente con el número 0896202, propiedad de C. S. F.; al Oeste, finca identificada catastralmente con el número 0896204, propiedad de Transland Comercial, S.A.; al sur, (...); y al este, (...).

Está identificada catastralmente con la referencia catastral 0896203FS1709NOOOJ KG.»

Pues bien, ni de las alegaciones, ni de la documentación que aportan, ni del análisis de la realidad catastral se desprende otra conclusión que la de que las fincas registrales 23.950 (a la que se refiere el presente expediente) y 23.890 (titularidad de la familia B. M.) son independientes entre sí, estando separadas por un vial perteneciente al Ayuntamiento de La Oliva, sin que exista el menor atisbo de superposición entre ambas.

Por lo demás, las aseveraciones realizadas a propósito de que nos encontramos ante una «finca inventada» o a la existencia de una denuncia penal, así como aquellas otras relativas a documentos que no han sido objeto de inscripción y que ninguna referencia contienen relativa a la finca que nos ocupa, resultan ciertamente gratuitas y no pueden tener ningún efecto, máxime cuando de las mismas no se desprende circunstancia alguna de la que resulte un perjuicio concreto para el derecho inscrito a su favor. Dicho en otros términos, si se practica la incorporación de la base gráfica al asiento, el derecho inscrito a favor de los oponentes seguirá intacto e incólume.

Debemos reiterar, una vez más, que lo que pretenden los oponentes al expediente es que no se practique la incorporación al asiento registral de la base gráfica, perpetuando una situación de contradicción entre el asiento y la realidad extrarregistral que en nada afecta a sus derechos, como expresamente reconocen. No se desprende de sus manifestaciones, en este sentido, que la finca propiedad del promovente del expediente afecte a ningún otro derecho real, ni inscrito ni no inscrito, basándose todas sus manifestaciones en una serie de conjeturas incoherentes e irrazonables (la finca invade el dominio público, invento de finca que se pretende registrar, no existe la finca que se pretende inscribir, etc...). Es incuestionable, en este sentido, que la finca existe, que está catastrada, que aparece incorporada la referencia catastral al asiento, que el promovente lleva abonando los recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles al Ayuntamiento desde al menos el año 2011, que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre, que el Ayuntamiento carece de título ni inscrito ni no inscrito sobre esa franja de terreno y que ninguno de los citados al expediente ha acreditado ostentar derecho de ninguna especie sobre el inmueble.

4. Sobre la circunstancia de que el Ayuntamiento de La Oliva vino girando tasas a los vecinos que utilizaban la finca objeto de calificación mediante colocación de mesas y sillas para dar servicio a los restaurantes colindantes.

Para finalizar con el último defecto subsanable apreciado por la Registradora, hemos de referirnos a la circunstancia de que, efectivamente, en el pasado el Ayuntamiento de La Oliva vino girando una tasa por utilización de vía pública a los titulares de

restaurantes de la zona que utilizaban la superficie de dicha parcela para la colocación de mesas y sillas con las que dar servicio a los clientes de tales establecimientos.

Dicha circunstancia (cuya evitación, por otro lado, constituye el objetivo último del promovente del expediente) ya ha desaparecido, pues precisamente fue cuando se puso en conocimiento del Ayuntamiento que la finca en cuestión estaba inscrita, catastrada, y que el propio Ayuntamiento giraba (y cobraba) los recibos correspondientes al Impuesto de Bienes Inmuebles (expedidos a nombre del promovente), cuando la Corporación dejó de cobrar el importe de dicha tasa, por considerarla absolutamente improcedente.

Así las cosas, no puede esgrimirse como justificación de la denegación de la inscripción una circunstancia que, afortunadamente, ya ha desaparecido, precisamente al tomar conocimiento el Ayuntamiento de la misma y constatar que se trataba de una propiedad privada.

Quinta. Llegados a este punto, procede reiterar la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

En todo caso, será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a la circunstancia de que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016. En el caso que nos

ocupa, resulta curioso advertir que la Registradora ha hecho uso de dicha aplicación informática y ha procedido a marcar la parcela en cuestión como expediente en tramitación, de lo que se desprende sin ambages la circunstancia de que no alberga ninguna duda sobre cuál es la parcela cuya inmatriculación se pretende.

Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por la registradora en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y la consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo 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.

Esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

Por otra parte, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto de 2018, 28 de marzo o 30 de abril de 2019), «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador».

Asimismo esta Dirección General señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir».

En el caso de este expediente, es incuestionable que tal correspondencia no admite discusión, por cuanto con anterioridad a la tramitación del expediente ya constaba incorporada la referencia catastral de la parcela al asiento registral, siendo así que la pretensión de incorporación de la base gráfica registral viene referida a la misma referencia catastral, una vez efectuadas aquellas correcciones destinadas a excluir del asiento aquella porción de terreno que invadía el dominio público marítimo terrestre.

Consta así en el expediente de referencia que con fecha de 24 de febrero de 2011 fue aportada a la finca cuya rectificación se solicita el número de referencia catastral, siendo el mismo el 0896203FS1709N0001KG, que es idéntico al que se refiere ahora la representación gráfica cuya inmatriculación se pretende. Es más, no cabe bajo ninguna circunstancia sostener que pueda existir alguna duda sobre aquella correspondencia si se tiene en cuenta que con fecha de 1 de abril de 2015 la propia Registradora de la Propiedad emitió un dictamen relativo a la base gráfica registral de la finca 23.950 de La Oliva en el que se hacía constar que la representación gráfica de la finca registral de referencia "es coincidente en cuanto a su situación, superficie y linderos, con la que figura inscrita", por lo que procede a su validación e incorporación al archivo de bases gráficas de ese Registro.

En este sentido, consta incorporada a la escritura pública de capitulaciones matrimoniales, división y adjudicación de la Sociedad de Gananciales autorizada por el Notario de Puerto del Rosario Don Emilio Romero Fernández el día 14 de febrero de 2014 (Número de Protocolo 329), cuyo original se acompaña como Documento Número Tres, el referido Dictamen sobre Base Gráfica Catastral emitido por la Registradora de la Propiedad, en unión de la Consulta de Expedientes de Infracción de

la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural del Gobierno de Canarias relativo a la base gráfica registral de la finca 23.950 de La Oliva, coincidente con la parcela con referencia catastral 0896203FS1709N0001KG.

Así las cosas, clarificada la perfecta correspondencia entre la descripción de la finca que consta en el Registro y la que resulta de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir, habremos de referirnos a la oposición del colindante (familia B. M.). Pues bien, lo cierto es que no expresa la Registradora en su nota de calificación que efectivamente la registral 23.890 (propiedad de la familia B. M.) resulte ser efectivamente invadida, total o parcialmente, como consecuencia del acceso al Registro de la representación gráfica georreferenciada de la finca objeto del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, limitándose a transcribir literalmente determinados párrafos del escrito de alegaciones presentado por el colindante.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resoluciones de 13 de julio de 2017 y 24 de abril de 2018, 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. 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.

Y lo cierto es que las alegaciones que formula la familia B. M. no se refieren a la existencia de alguna circunstancia de la que se derive una invasión, siquiera parcial, de su finca (la registral 23.890), sino que suponen un ataque (gratuito e infundado) a la inscripción de la finca 23.950, ataque que deberá ser objeto de la oportuna interpelación judicial a través de la correspondiente acción de nulidad, total o parcial, del asiento. Ahora bien, ya no es que esa cuestión no haya sido resuelta en procedimiento judicial alguno, sino que lo cierto es que a día de hoy ni tan siquiera existe constancia de que se haya procedido a interponer demanda alguna.

Y, por último, y a propósito de la posible titularidad pública de la parcela en cuestión (en todo o en parte), consta en el expediente que ninguna de las Administraciones a las que se dio la posibilidad de formular oposición al expediente lo verificó, siendo así que algunas de ellas dejaron pasar el trámite, lo que equivale a la no oposición, mientras que otras certificaron que la finca no invadía el dominio público.

En definitiva, en el caso que nos ocupa, no pueden considerarse fundados los motivos por los que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica catastral, resultando, además, que por las propias Administraciones presuntamente afectadas, se han evacuado informes de los que expresamente resulta que sus fincas no se ven afectadas por la práctica de la operación solicitada. Así, la Demarcación de Costas de Canarias certifica que la finca en cuestión no invade el dominio público marítimo terrestre, la Autoridad Portuaria certifica que la finca no afecta al dominio público de dicha entidad, limitándose el resto de Administraciones consultadas a no formular alegación alguna (Puertos Canarios, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, entre otras) o a poner de manifiesto (sin realizar alegación alguna) la existencia de procedimientos judiciales anteriores que no alteraron el derecho del promovente y que aparecían referidos a la descripción original de la finca antes de los actos de corrección y aclaración cuya inscripción se pretende ahora. Dicho en otros términos, ninguna de las Administraciones notificadas procedió a invocar un derecho público susceptible de protección.

En este sentido, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha

de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

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

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

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

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se ponga de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria.

No obstante lo anterior, en el concreto supuesto de este expediente, no puede compartirse el criterio de la registradora, toda vez que las distintas Administraciones que pudieran resultar eventualmente perjudicadas se han pronunciado expresamente en el sentido de no advertir invasión demanial alguna. Una mera visualización de la aplicación informática registral homologada por la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016 nos permite comprobar que, por su ubicación, la parcela cuya base gráfica se pretende inscribir tan sólo puede afectar, por uno de sus lados, con el dominio público marítimo terrestre y, por el otro, con la calle (...), titularidad del Ayuntamiento de La Oliva.

Pues bien, si se tiene en cuenta que la Demarcación de Costas de Canarias certificó que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre y que el Ayuntamiento de La Oliva no realizó alegación ni manifestación alguna, limitándose a aportar aquellas Sentencias relativas a la descripción originaria de la parcela que ponían en entredicho la posible invasión de la calle (...) (posible invasión que ya no puede producirse a consecuencia del otorgamiento de las escrituras públicas cuya inscripción se pretende), habremos de concluir que este defecto señalado por la Registradora, tal como está formulado en su nota de calificación, no puede confirmarse.

Sexta. A los oportunos efectos, acompaño al presente escrito los siguientes documentos:

Documento Número Uno, consistente en copia autorizada de la escritura de rectificación de linderos autorizada por la Notario de Corralejo Doña Irene Carreño Martín el día 10 de enero de 2018 (Número de Protocolo 28), a la cual figura incorporada la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Corralejo de 07 de octubre de 2020, que me fuera notificada con fecha de 09 de octubre de 2020, a virtud de la cual se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral 32.950, la cual es objeto del presente recurso.

Documento Número Dos, consistente en copia autorizada de la escritura de aclaración y acta de representación gráfica y coordinación catastral autorizada por el Notario de Puerto del Rosario Don José Ramón Entrena García el día 20 de diciembre de 2019 (Número de Protocolo 1.145).

Documento Número Tres, consistente en copia autorizada de la escritura de capitulaciones matrimoniales, división y adjudicación de la Sociedad de Gananciales autorizada por el Notario de Puerto del Rosario Don Emilio Romero Fernández el día 14 de febrero de 2014 (Número de Protocolo 329)».

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; artículo 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; artículo 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 y las resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 1991, 15 de marzo de 1993, 13 de junio de 2014, 15 de marzo de 2016, 12 de abril de 2016, 23 de agosto de 2016, 14 de septiembre de 2016, 18 de abril y 2 de junio de 2017, 19 de junio de 2019 y 18 de septiembre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de la registral 23.950 del término de La Oliva.

La registradora califica negativa por la posible invasión demanial, basándose, resumidamente: – En la alteración de los linderos, que de variables pasan a ser fijos; – la existencia de una Sentencia dictada por la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 29 de septiembre de 2014, de la que interesa destacar que resultando probado que se trata de un terreno que no está edificado, formado por un paseo marítimo y viario adyacente de uso público, todo ello destinado al tránsito público, de los vecinos de Corralejo y del público en general, estando abierto sin restricciones el paso o tránsito en dicho lugar para el público en general, sin solución de continuidad desde que dicho terreno fue ganado al mar mediante la correspondiente obra pública de relleno y construcción del dique y del paseo marítimo, e igualmente destinado al uso público referido en la actualidad... no podría considerarse como circunstancias idóneas en orden a respaldar o sostener una titularidad dominical de naturaleza privada como lo es la reivindicatoria en la demanda; – la aportación por el Excmo. Ayuntamiento de La Oliva de distintas Sentencias, entre ellas, la anterior, en que se desestiman demandas planteadas por el titular de la registral 23.950 en ejercicio de acción reivindicatoria contra el propio Ayuntamiento, que figura como demandado; – la oposición expresamente formulada por los titulares de la registral 23.890, basada en la referida sentencia, así como que su finca linda al Sur, según su título de adquisición fechado en 1960, con las riberas del mar;– y, en la circunstancia de que el Excmo. Ayuntamiento de La Oliva viene girando tasas a los

propietarios de tales fincas por la ocupación de la vía pública debido a la colocación de mesas y sillas para dar servicio a las terrazas de los restaurantes existentes en la zona.

El recurrente alega, en síntesis: – Que el Excmo. Ayuntamiento de La Oliva no formula oposición expresa y que la Sentencia aportada desestima la demanda del promotor del expediente por no quedar acreditada la identidad de la finca; – que la oposición del colindante se basa en la manifestación falsa de que la finca carece de linderos, que se basa en documentos que no han tenido acceso al Registro; – afirma que la Sentencia referida señala que la registral 23.950 invade el dominio público en una superficie de 40 metros cuadrados aproximadamente; – que la finca de los colindantes está perfectamente identificada y delimitada, no ostentando derecho alguno sobre la finca a que se refiere el expediente y que parecen discutir la legalidad del asiento, pero sin haber interpuesto demanda de nulidad del mismo; en definitiva, que las alegaciones tienen su fundamento en la descripción de la registral 23.950 antes de verificarse por el promotor del expediente todos los actos conducentes a acomodar la descripción registral de la finca con la consignada en Catastro, respetando con ello el dominio público marítimo terrestre; que en la meritada Sentencia no se cuestiona ni se anula el título del actor, simplemente se pone de manifiesto la invasión demanial antes referida y las discrepancias entre la descripción literaria de la finca y la obrante en Catastro, así como una posible invasión del viario público; y finalmente, la manifestación de que el Excmo. Ayuntamiento de La Oliva ya no cobra tasa alguna por ocupación de la vía pública.

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

– La registral 23.950 del término de La Oliva se formó por segregación de la registral 951, en virtud de escritura otorgada en el año 2002, contando con una cabida inscrita de 289 metros cuadrados y linda al Sur, con la finca matriz; Este, con línea interior del deslinde marítimo-terrestre, según el certificado de costas, límite interior del dominio público marítimo-terrestre; y Oeste, finca con referencia catastral número 0896005.

– Consta incorporada su referencia catastral, siendo ésta la siguiente: 0697501FS1709N0001PG.

– De conformidad con la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita, la descripción de la finca pasa a ser la siguiente: Parcela o solar en el Casco de Corralejo, término municipal de La Oliva, isla de Fuerteventura, en la calle (...). Es parte que se segrega de la finca número 951. Tiene una superficie de doscientos cincuenta y tres metros cuadrados. Linda: Norte, con calle abierta denominada calle (...), titularidad del Ayuntamiento de la Oliva y con parcela 9020 del polígono 2, en investigación, artículo 47 de la Ley 33/2003; Sur y Oeste, con calle abierta denominada calle (...), titularidad del Ayuntamiento de La Oliva; y Este, con calle abierta denominada calle (...), titularidad del Ayuntamiento de La Oliva, y con parcela 9020 del polígono 2 en investigación artículo 47 de la Ley 33/2003.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199.

Según el artículo 199 apartado 1, párrafo 4.º, «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».

En relación con la protección registral del dominio público, debe recordarse que, como afirmó la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, 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 la Constitución.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del título VI de la Ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general.

3. En el presente caso, la registradora señala en su nota de calificación una posible invasión del dominio público, basándose en los datos y circunstancias que se recogen en su nota de calificación.

De la documentación aportada al expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deduce la existencia de una situación controvertida respecto de la titularidad de la porción de terreno objeto de este recurso.

En este sentido se aportaron por el Ayuntamiento de la Oliva y por un colindante diversas Sentencias en las que se pone en cuestión la identidad entre la finca registral y su exacta ubicación, rechazándose expresamente una acción reivindicatoria y declarativa del recurrente, precisamente por este motivo.

Por su parte, los colindantes invocan, además, una denuncia presentada en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de los de Puerto del Rosario por presuntos delitos.

En consecuencia, debe confirmarse la calificación, pues dados los términos de los pronunciamientos judiciales aportados debe entenderse que la registradora ha decidido motivadamente según su prudente criterio la denegación de la inscripción, siendo plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 199 apartado 1, párrafo 4.º de la Ley Hipotecaria, anteriormente transcrito.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 14 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago