

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18528** *Resolución de 13 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Castropol, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. O. B. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Castropol, don Jaime Luis Sanjuán Jiménez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante acta, autorizada el día 24 de marzo de 2021 por la notaria de Castropol, doña Shadia Nasser García, con el número 229 de protocolo, doña M. O. B. B., como titular de la nuda propiedad de la finca registral número 9.954 de El Franco, solicitaba la inscripción de su representación gráfica catastral y consecuente rectificación de su descripción al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

##### II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Castropol, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con fecha 7 de abril de 2021, se ha presentado en este Registro de la Propiedad Copia del Acta otorgada en Castropol el día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, por la notario de dicha villa Doña Shadia Nasser García, número 229/2021 de protocolo, causando el asiento de presentación 1104 del Diario 46, entrada 1265/2021, por la que se procede a la rectificación de superficie en la finca registral 9954 del municipio de El Franco.

Con fecha 13 de abril de 2021 se inicia el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificándose [sic] a los colindantes catastrales y Registrales, esto es: Ayuntamiento de El Franco, Diócesis de Oviedo y J. P. F.

Se recibe en este Registro, con fecha 26 de de [sic] abril de dos mil veintiuno, oficio remitido por El Ayuntamiento de El Franco, en el que se hacen constar una serie de alegaciones, que literalmente dicen:

“Este Ayuntamiento se opone a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la representación gráfica georreferenciada y lista de coordenadas de los vértices de la nueva descripción de la finca, cuyas referencias catastrales son 33023F004050730000QQ, 33023F004052580000QB y 002406100PJ72E0001KJ.”

“La descripción gráfica de las fincas corresponde con las que figuran en el plano del polígono número 4 de la zona de concentración parcelaria de (...) (se adjunta copia por si no dispusiera ese Registro del mismo), prevaleciendo esta sobre la ue [sic] figura en el Catastro.”

“En el plano de concentración parcelaria mencionado se puede observar que más allá de los límites de las edificaciones correspondientes a la Referencia Catastral 002406100PJ72E0001KJ, (encontrándose estas edificaciones dentro del

excluido de concentración y con grafiado en rayado), por sus linderos Sur, Este y Oeste, se trata de suelo destinado a viales y espacios públicos.”

“Lo que se traslada a Ud. a los efectos oportunos.”

Expuesto lo anterior, y ante los documentos presentados, se suspende el procedimiento iniciado, quedando sin efecto el mismo.

La presente nota de calificación podrá (...)

El asiento de presentación quedará prorrogado en los términos del artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Castropol, 31 de mayo de 2.021. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jaime Sanjuan Jiménez registrador/a de Registro de la Propiedad de Castropol.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. O. B. B., interpuso recurso el día 13 de julio de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Con carácter previo.—Aun cuando el registrador acuerda en el acto que ahora se impugna suspender el procedimiento, ninguna duda puede haber de que el acto recurrido es, en verdad un acto de calificación, susceptible de ser recurrido sobre la base de defectos formales y/o sustantivos.

Primero.—Carece el acto objeto de recurso de motivación suficiente, dicho sea con los debidos respetos y en términos de estricta defensa. No puede considerarse como razón para la suspensión del procedimiento, la mera formulación por el Ayuntamiento de El Franco de unas alegaciones, respecto de cuya justificación documental, veracidad o relevancia para la resolución del procedimiento, ningún pronunciamiento contiene el acuerdo del registrador.

Es bien sabido que la oposición de un colindante catastral no es suficiente, por sí sola, para suspender la inscripción. Es preciso justificar la razón por la que esa alegación lleva al registrador a su decisión de suspensión, en base a qué documentación presentada o contenido de la misma se concede relevancia a las alegaciones formuladas y qué razonamientos llevan a que se otorgue a aquella documentación prevalencia sobre el contenido de las certificaciones catastrales incorporadas al título objeto de la solicitud de inscripción.

A más abundamiento, no puede la compareciente más que poner de manifiesto la situación la indefensión en la que la falta de motivación del acuerdo de suspender el procedimiento la sitúa; más cuando la falta de motivación tampoco se contrarresta por medio de alguna nota del Registrador que indique medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos que aprecia en la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado.

Segundo.—De las propias alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de El Franco se desprende que las fincas con las referencias catastrales 33023F004050730000QQ, 33023F004052580000QB y 002406100PJ72E000IKJ, con respecto de las que se solicitado la coordinación gráfica del Registro de la Propiedad con el Catastro inmobiliario, no fueron objeto de actuación por parte Concentración Parcelaria. Acertadamente afirma el Ayuntamiento que formula las alegaciones que están las fincas “dentro del excluido de concentración”.

De ello que se deriva que, sobre su situación jurídica, su titularidad dominical, no haya ninguna incidencia derivada del Acuerdo de Concentración Parcelaria al que alude el Ayuntamiento y que lo procedente sea estar a la situación jurídica que aquellas fincas tenían y tienen, al margen de la Concentración.

Dicho esto, es de significar que tanto el título del que deriva la propiedad de la compareciente sobre las fincas que nos ocupan, como el título que sustenta la propiedad de la Diócesis de Oviedo respecto de las fincas colindantes, ponen de manifiesto la

inexistencia de cualquier vial o espacio público entre las respectivas propiedades, ni por el lindero este de la finca, ni por el sur. Con razón el Sr. Registrador de la Propiedad, certifica que “tras consultar la aplicación informática geográfica disponible en este registro, y en particular la ortofotografía oficial disponible, no resultan indicios evidentes de posible invasión del dominio público aparente”.

La finca inscrita al Registro de la Propiedad de Castropol, al Tomo 480, Libro 46, Folio 88, finca 9.954, se corresponde absolutamente con la conjuntamente forman las fincas con referencias catastrales 33023F004050730000QQ, 33023F004052580000QB y 002406100PJ72E0001KJ que, por su lado sur y este, linda con la parcela 5001 del polígono 4 y con la capilla enclavada en dicha parcela, propiedad del Arzobispado de Oviedo, inscritas en el Registro de la Propiedad de Castropol al Tomo 14 Libro 3, Folio 6, Finca número 411.

#### Fundamentos de Derecho [sic]

I. Procede este recurso ante la Dirección General de Registros y del Notariado, a tenor de lo prevenido en los artículos 324 y siguientes de Ley Hipotecaria, en la forma y según los trámites allí establecidos.

II. Concorre la legitimación de la compareciente en su condición de persona física, titular de la finca, al amparo de lo dispuesto en el artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes, contado desde la fecha de la notificación de la calificación, y cumple con los requisitos que a tal fin establece el artículo 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio de la compareciente que figura en el encabezamiento».

#### IV

El registrador de la Propiedad interino de Castropol 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, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 y 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 19 de diciembre de 2017, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio y 31 de julio de 2020 y 28 de julio de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción una representación gráfica catastral solicitada en un acta notarial. Una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por el Ayuntamiento como titular colindante, manifestando que, atendiendo a los planos de concentración parcelaria, se puede invadir suelo que está destinado a viales y espacios públicos.

Con carácter previo debe aclararse que lo procedente según prescribe el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y así lo reconoce el registrador en su informe, es la denegación de la inscripción y no la suspensión como consta en la calificación.

Para la resolución de este recurso procede reiterar, una vez más, la consolidada doctrina de este Centro Directivo sobre la inscripción de representaciones gráficas, en particular, en los supuestos de oposición expresa de la Administración Pública en el procedimiento (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»).

2. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) 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 expediente 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».

3. 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 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.

4. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (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 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, resultan justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta protección que la Ley otorga al mismo 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 el 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 catalogada como demanial.

5. 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 trata de la oposición terminante de la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación de invasión de «suelo destinado a viales y espacios públicos».

Cabe destacar que en el caso de este expediente consta en la descripción registral de la finca que linda por el «sur, terreno de la casa y público» y por el «oeste, pista y camino público a (...)».

Por tanto, resultando del Registro y del Catastro la colindancia con terrenos públicos, resulta esencial en el procedimiento de inscripción de representación gráfica el pronunciamiento de la Administración correspondiente sobre una eventual invasión.

No pueden compartirse las alegaciones del escrito de recurso relativas a que falta una motivación de la calificación, ya que en la misma sea transcribe el informe de la Administración con la oposición y los motivos de ésta, contando el interesado con la argumentación necesaria para poder formular los recursos que estime conveniente en defensa de sus derechos.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a dominio público, atendiendo además a los planos de un previo

procedimiento de concentración parcelaria, según manifiesta la Administración en su escrito de oposición.

Por todo lo expuesto, resulta correcta la actuación del registrador a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos.

Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa, ni debatir sobre si efectivamente existe o no afección de la finca al dominio público, contradiciendo un pronunciamiento expreso de la Administración (cfr. artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria).

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

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

Madrid, 13 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.