

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17231 *Resolución de 21 de septiembre de 2022, 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por invasión del dominio público.*

En el recurso interpuesto por doña D. I. C. S., en nombre y representación y como consejera delegada de la mercantil «Centro de Estudios y Formación, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por invasión del dominio público.

Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 14 de enero de 2022, se solicitaba la inscripción de la base gráfica de la finca registral número 19.498 del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña M. S., I., el día 19/01/2022, bajo el asiento número 18, del tomo 102 del Libro Diario y número de entrada 242, que corresponde a la instancia de fecha 14/01/2022 en el que se solicita la inscripción de la base gráfica de la finca 19498 del término municipal de término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, presentado en esta oficina bajo el asiento 18 del tomo 102, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Con fecha 03/03/2022 y bajo el asiento del tomo del Libro Diario se presenta en esta oficina instancia suscrita por la representación de Centro de Estudios y Formación S.A. por la que se solicita la inscripción de la base gráfica de la finca 19498 del término municipal de término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

Iniciado el proceso de georreferenciación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se procedió a notificar a los titulares registrales y catastrales de finca colindantes, entre ellos al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Con fecha 3 de marzo de 2021 y con el número 1028 del Libro de Entrada, dentro del plazo reglamentario, se presenta por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria escrito de oposición a la georreferenciación por entender que invade el dominio público. Presenta informe topográfico contradictorio.

La invasión de dominio público es motivo suficiente para no practicar la inscripción de la base gráfica solicitada, según tiene declarado el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Motivo por el cual se suspende la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Las Palmas de Gran Canaria, siete de marzo del año dos mil veintidós.–La Registradora de la Propiedad, Fdo.: Beatriz Casero Villar.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, don Miguel Crespo González, quien, con fecha 2 de mayo de 2022, confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1.

IV

Contra nota de calificación sustituida, doña D. I. C. S., en nombre y representación y como consejera delegada de la mercantil «Centro de Estudios y Formación, S.A.», interpuso recurso el día 23 de junio de 2022 mediante escrito de fecha en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primero. Contestación del Ayuntamiento fuera de plazo.

Que, la Registradora Doña Beatriz Casero Villar ha errado en su actuación al admitir la documentación presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, pues atendiendo al contenido del expediente administrativo, en fecha de 31 de enero de 2022, se le remitió a este, a través del registro electrónico, la información de nuestra petición atendiendo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...), todo ello por entenderlo titular registral del vial colindante.

Que, en el documento de información envidado, siendo este de fecha el 26 de enero de 2022, entre otros pronunciamientos se le otorga un plazo de 20 días para que comparezca ante el Registrador y alegar lo que a su derecho proceda. En caso de no hacerlo, se presume que no se opone. Se establece que;

“En el plazo de 20 días, desde la recepción de la presente, podrá usted comparecer ante el Registrador para alegar y justificar lo que a su derecho convenga (...)

En el caso de no comparecer y justificar la oposición se presumirá que no se opone a la inscripción de la representación geográfica notificada”

En lo que al momento de notificación se refiere y con ello el inicio de los plazos, en la parte inferior del propio justificante de presentación se determina que “el inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro de cada Administración u Organismo”, por lo tanto, la fecha de notificación es el 31 de enero de 2022, dándose comienzo al transcurso del plazo de 20 días desde el día siguiente a y finalizando el día 28 de febrero del mismo año. Luego, teniendo en cuenta que no es hasta el 3 de marzo de 2022 cuando el Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria presenta su escrito y documentos adjuntos oponiéndose a la inscripción presentada por esta parte, procede indicar que en ese momento, su comparecencia ya estaba fuera de plazo, caducando entonces su derecho por el transcurso de los 20 días concedido al efecto. Por lo tanto, y como bien se determina debe llevarse a cabo la inscripción solicitada.

Procede señalarse que en el informe emitido por Doña Beatriz que se adjunta, las fechas que se señalan en el párrafo tercero y quinto, siendo ambas 03 de marzo de 2021, no corresponden con la realidad, tratándose probablemente de un mero error de transcripción, y pudiéndose comprobar fácilmente en el expediente.

Segundo. Falta de título del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Que por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria no se ha aportado justo título de propiedad, pues no dispone de un documento público que sirva de fundamento legal para el ejercicio de un derecho. Únicamente se limita a decir que no le pertenece a CEFSA, con la simple defensa de unos documentos entre partes, Doña A. M. G. M., siendo en ese momento la Superiora del que fue Colegio (...) y el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, documentos de 01 de abril de 1970, sin que nada conste en el Registro de la Propiedad o en el Catastro al efecto.

Se expone por este que no podemos inscribir la parcela a nuestro nombre porque el depósito de aguas es un bien de dominio público, habiendo sido autorizada su construcción atendiendo a la documentación referenciada y que está en funcionamiento y gestionado por el Consejo Insular de Aguas del Cabildo de Gran Canaria. Sin embargo, y como bien se recoge en esa misma documentación aportada, se permite la construcción de “la estación depuradora” en el terreno que es de su propiedad a cambio del usufructo. Es decir, no se le está dando la titularidad del terreno, se le permite construir en él, la titularidad del mismo sigue siendo en ese momento de “La comunidad del Colegio (...)”, y ahora, tras los correspondientes negocios jurídicos, la parcela es de CEFSA.

En lo que respecta al funcionamiento, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas está faltando a la verdad, desde hace muchos años ese depósito no está en uso atendiendo a la remodelación y cambios constructivos de la zona. Además, el personal del Consejo Insular de Aguas del Cabildo de Gran Canaria, no tiene libre acceso al depósito, la carretera por la que tiene que transitar, (carretera que también se dirige al Colegio [...]), es propiedad privada de CEFSA y está limitada por una puerta de verja y custodiada por el personal de seguridad, por lo que no es posible acceder sin su autorización.

Tercero. Títulos que acreditan la propiedad y localización de la finca.

Se hace alusión por parte del Excmo. Ayuntamiento, que, conforme a la nota simple del Registro de la Propiedad n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 04.04.2018 que consta en sus archivos, la finca linda al norte y al este con “solar de 2.160 m² pertenecientes al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria”, sin que contenga el depósito de agua. Si nos ajustamos a este vago argumento, no consta en el Registro de la Propiedad correspondiente inscripción alguna de la propiedad de la que presume el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria ni consta información catastral al respecto, por lo tanto, no acredita su propiedad.

Que si bien es cierto que en las escrituras notariales no se hace referencia al depósito, tal y como se alega por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, no es menos cierto que desde la escritura inicial de venta del terreno, en 1996, que en su momento fue aportada, tampoco se hacen referencia a lindes con este Ayuntamiento, entendiéndose que el terreno abarca todo lo que procuramos rectificar. Es más, el depósito y/o parcela que se encuentra situado al este de la finca reseñada, ni en la nota simple, ni en las escrituras aportada por esta parte, se refleja como linde del Ayuntamiento.

En lo que respecta a los lindes, el Excmo. Ayuntamiento refleja “al norte y al este”, sin embargo, atendiendo a la documental y en la realidad, este extremo es físicamente imposible, pues el terreno que ellos alegan que les pertenece, está “dentro” del terreno que le pertenece a CEFSA, por lo que en ningún caso podrá lindar al norte y este como se expone.

Al hilo de lo anterior, y como prueba de ello, es el informe que, en su momento, a efectos de aclarar la localización, metros reales y linderos de esta finca propiedad de CEFSA, se emitió por Don J. M. F. G., ingeniero técnico en topografía, Colegiado n.º (...) del Ilustre Colegio de Ingenieros Técnicos en Topografía. En su informe establece que, tras el levantamiento planimétrico georreferenciado y el cálculo de superficie de la finca rústica señalada, resulta una superficie total de doce mil cuatrocientos ochenta y dos con ocho metros cuadrados (12.482,08 m²), y no diez mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados (10.643 m²) como en un primer momento se creía, y establece los linderos siguiente [sic] atendiendo a los Documentos de propiedad,

- Al Norte con terrenos de (...) (en la actualidad terrenos de Centro de Estudios y Formación, S.A.) y solar perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- Al Sur con solar de Doña M. M. H. y terrenos de Don M. P. E.
- Al Este o Naciente con terrenos de (...) (en la actualidad terrenos de New Hebe S.L.)
- Al Oeste o Poniente con la calle (...) y Serventía de ocho metros de ancho, propiedad de P., serventía de paso y Doña M.

Por lo tanto, si tenemos en cuenta el certificado emitido por el ingeniero técnico conforme a los documentos públicos, y la consulta descriptiva y gráfica del catastro, los datos vertidos por Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria no son correctos, quedando acreditadas nuestras pretensiones.

Cuarto. conclusiones.

I. Que tal y como se ha expuesto, el Excmo. Ayuntamiento contestó fuera de plazo al requerimiento de comparecencia que le efectuó el Registrador, por lo que su derecho estaría caducado.

II. El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria carece de justo título de propiedad, y en ningún caso se está invadiendo el dominio público.

III. Que no se está invadiendo el dominio público como refiere el Excmo. Ayuntamiento atendiendo a los linderos que se exponen en el certificado actual (...)

Dicho lo anterior, es intención de esta parte que se revise el expediente y se acuerde de conformidad, reconociendo la rectificación de cabida solicitada por quedar la misma acreditada (...)

Por todo ello,

Solicito que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, tras los trámites oportunos, se acuerde de conformidad con lo expuesto, procediéndose a la rectificación de cabida de la finca con referencia catastral 35017A006000200000EO y 35017A006000200001 RP, reconociéndosele una superficie total de doce mil cuatrocientos ochenta y dos con ocho metros cuadrados (12.482,08 m²).»

V

Mediante escrito, de fecha 4 de julio de 2022, la registradora de la Propiedad accidental de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, ratificó la calificación de la registradora titular, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 1 de junio, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017.

1. Iniciada la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la georreferenciación de determinada finca, se formula oposición expresa por parte del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con un informe técnico según el cual se invade un bien de dominio público (en concreto, un depósito de aguas depuradas) y acompañando documentación tanto gráfica como jurídica.

La registradora resuelve que «la invasión de dominio público es motivo suficiente para no practicar la inscripción de la base gráfica solicitada, según tiene declarado el artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

La promotora del expediente, tras haber recaído calificación sustitutoria confirmando la calificación inicial, interpone recurso alegando que la oposición del Ayuntamiento fue extemporánea, carente de justo título de propiedad, no ajustada a la verdad, y que en ningún caso se está invadiendo el dominio público.

2. En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017, y muchas otras posteriores, «esta protección 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 catalogada como demanial».

Por otra parte, «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 de la Administración Pública» poniendo 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, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores.

3. En el presente caso, la oposición formulada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria no puede ser más terminante: En efecto, en su informe de fecha 2 de marzo de 2022 señala que «la georreferenciación de la finca que se pretende inscribir contiene un depósito de aguas depuradas, bien de dominio público que figura en el inventario de bienes y derechos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con la denominación de “depósito de aguas depuradas de las monjas” y el número 981 del epígrafe 1-A inmuebles».

Además, dicho informe va acompañado de la representación gráfica, tomada del Geoportal registral, donde se visualiza la ubicación de dicho depósito, que resulta completamente invadida por la georreferenciación pretendida por la promotora, y se especifica que su construcción data del año 1970 y que «el depósito se encuentra en funcionamiento desde entonces y se encuentra gestionado por el Consejo Insular de Aguas del Cabildo de Gran Canaria». Y, aunque ni alega ni acredita la inscripción registral de dicho depósito a favor del Ayuntamiento, sí adjunta determinada documentación jurídica, que consta en el expediente, sobre su origen y construcción por el ayuntamiento.

Por su parte, la recurrente alega en esencia:

– Que la oposición del Ayuntamiento es extemporánea, porque se presentó cuando acababa de terminar el plazo de 20 días concedido por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

– Que «no se ha aportado justo título de propiedad, pues (el ayuntamiento) no dispone de un documento público que sirva de fundamento legal para el ejercicio de un derecho».

– Que «en lo que respecta al funcionamiento, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas está faltando a la verdad» pues «desde hace muchos años ese depósito no está en uso atendiendo a la remodelación y cambios constructivos de la zona». Y que «el personal del Consejo Insular de Aguas del Cabildo de Gran Canaria, no tiene libre acceso al depósito».

4. En cuanto a la alegación de la recurrente relativa a la extemporaneidad de la oposición del Ayuntamiento, es cierto que la misma se han formulado una vez concluido (por muy poco) el plazo de 20 días que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, como ya se dijo en la Resolución de 10 de octubre de 2017, «la recepción de tales alegaciones en el Registro se produce dentro del plazo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para la calificación de la documentación. Estando la actuación del registrador de la Propiedad presidida por el principio de legalidad, éste debe prevalecer en todo caso, por lo que no cabe sino concluir que fue correcta la actuación del registrador al tomar en consideración tales alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión».

Y acerca de las alegaciones de fondo de la recurrente sobre la falta de título público de adquisición por parte del Ayuntamiento, o sobre la falta de veracidad de las afirmaciones de éste en su informe, también procede remitirnos a la conclusión adoptada en la citada Resolución de 10 de octubre de 2017, conforme a la cual, «debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, 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 municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada. 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 municipal».

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, 21 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.