

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7555 *Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 6, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral y aumento de superficie de una finca, por invasión del dominio público.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. R. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 6, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral y aumento de superficie de una finca, por invasión del dominio público.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 25 de abril de 2023 ante el notario de Torre Pacheco, don Juan Isidro Gancedo del Pino, con el número 852 de protocolo, se declaraba que la descripción de la finca registral número 6.642 del Registro de la Propiedad de Murcia número 6 no era coincidente con la realidad física de dicha finca, siendo su correcta descripción, superficie y georreferenciación la que en dicha escritura se expresaba.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 6 fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Don Eduardo Cotillas Sánchez Registrador de la Propiedad del Registro de Murcia Seis y su Distrito Hipotecario, ha resuelto suspender la inscripción del precedente documento, previa calificación del mismo, y presentado en esta oficina bajo el asiento 949 del Diario 120, y de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

Que con fecha veinticinco de abril de dos mil veintitrés, fue presentada en este Registro, escritura otorgada en Torre Pacheco el día veinticinco de abril de dos mil veintitrés ante el Notario don Juan Isidro Gancedo del Pino, protocolo 852, que fue presentada bajo el asiento 949 del Diario 120.

En dicha escritura se solicitaba que la descripción de la finca registral 6.642 de la Sección 14.^a, que es un resto después de desvinculadas las fincas uno, tres y cinco, no es coincidente con la realidad física de dicha finca, siendo su correcta descripción la siguiente: Rústica: Unidad orgánica de explotación sita en término municipal de Murcia, paraje (...), de superficie trescientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados (376.642 M²), integrada por los siguientes componentes: Finca número 1: Rústica. Tierra secano, en término municipal de Murcia, paraje (...), integrada por las parcelas catastrales 44, 45 y 152 del Polígono 55, que mide veintisiete hectáreas, ochenta y siete áreas y cuarenta y cuatro centiáreas. Linda: Norte, parcela catastrada con el número 157 del polígono 55 propiedad de OPS 2003 Excavaciones, SL, y parcela

catastrada con el número 99 del polígono 158 propiedad de Jocasmar, SL; Este, parcela catastrada con el número 46 del polígono 55 propiedad de don M. E. S. y camino catastrado como parcela 9006 del polígono 55; Sur, camino catastrado como parcela 9006 del polígono 55 y parcela catastrada con el número 33 del polígono 55 propiedad de C. I. N.; y Oeste, camino catastrado como parcela 9006 del polígono 55 y parcela 156 del polígono 55 propiedad de Jocasmar, SL. Está atravesada por el camino catastrado como parcela 9002 del polígono 55 y por el camino catastrado como parcela 9006 del polígono 55. Finca número 2: Rústica. Tierra en término municipal de Murcia, paraje (...), es la parcela catastral 36 del Polígono 55, que mide nueve hectáreas, setenta y ocho áreas y noventa y ocho centiáreas. Linda: Norte, parcela catastrada con el número 158 del polígono 55 propiedad de OPS 200E [sic] Excavaciones, SL, parcela catastrada con el número 125 del polígono 55 propiedad de Agro Pallares, SL, parcela catastrada con el número 40 del polígono 55 propiedad de don A. S. S., parcela catastrada con el número 39 del polígono 55 propiedad de doña M. R. S., parcela catastrada con el número 38 del polígono 55 propiedad de Agro Pallares, SL, parcela catastrada con el número 37 del polígono 55 propiedad de don A. S. S., parcela catastrada con el número 34 del polígono 55 propiedad de doña M. R. S., parcela catastrada con el número 35 del polígono 55 propiedad de doña M. R. S. y camino catastrado como parcela 9006 del polígono 55; Este, parcela catastrada con el número 125 del polígono 55 propiedad de Agro Pallares, SL, parcela catastrada con el número 40 del polígono 55 propiedad de don A. S. S., parcela catastrada con el número 39 del polígono 55 propiedad de doña M. R. S., parcela catastrada con el número 38 del polígono 55 propiedad de Agro Pallares, SL, parcela catastrada con el número 37 del polígono 55 propiedad de don A. S. S., parcela catastrada con el número 34 del polígono 55 propiedad de doña M. R. S., parcela catastrada con el número 35 del polígono 55 propiedad de doña M. R. S. y camino catastrado como parcela 9006 del polígono 55; Sur, camino catastrado como parcela 9006 del polígono 55 y (...), catastrada como parcela 9005 del polígono 55; y Oeste, (...), catastrada como parcela 9005 del polígono 55. Referencia catastral: son 30030A055000440000WF, 30030A055000450000WM, 30030A055001520000WJY, 30030A055000360000WG.

Se incorpora a la escritura certificaciones catastrales de fecha 25 de abril de 2023 de donde resultan las superficies de las cuatro fincas que son seis mil ciento cuarenta y cinco metros cuadrados; doscientos sesenta y cinco mil quinientos veintinueve metros cuadrados; siete mil setenta metros cuadrados y noventa y siete mil ochocientos noventa y ocho metros cuadrados, lo que suman trescientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados.

Se ha acompañado también el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral, con resultado positivo, relativo a la finca de este número, del cual resultan las fincas con las superficies citadas, sus colindantes, así como las coordenadas georreferenciadas de esta finca –dicho informe tiene el siguiente CSV: (...).–

Las coordenadas gml de la finca de este número, según Informe de el [sic] citado informe de validación son las siguientes: (...).

Con carácter previo a la presente inscripción, y a efectos de la coordinación gráfica de esta finca, se ha tramitado por el Registro el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por atribuírsele a esta finca un exceso de superficie superior a la décima parte de la superficie inscrita, habiendo sido notificados los posibles colindantes afectados, bien por correo certificado con acuse de recibo, o bien por Edictos en el «Boletín Oficial del Estado.»

Con fecha 27 de Junio de 2023, se recibe por correo ordinario en este Registro informe del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Murcia, que es uno de los colindantes de la finca, oponiéndose a la tramitación del expediente de concordancia entre realidad física-registro-catastro por una invasión a dominio público por tres zonas – sin que den coordenadas–, para lo que aportan un plano de situación señalando las zonas de invasión a dominio público, y obtenido de este Registro la ortofoto de las zonas señaladas, se aprecia dicha invasión a dos caminos, uno por el lindero Norte que

afectaría las cuatro referencias catastrales y otro que cruza la finca de la referencia catastral 30030A055000440000WF.

Por parte de este Registro se han hecho las siguientes comprobaciones:

- Se ha introducido en el Visor de Coordenadas del Colegio de Registradores las coordenadas que resultan del catastro, se ha observado la base gráfica de las parcelas cuyo exceso de cabida se solicita.
- Se ha comprobado con el informe que ha presentado Patrimonio donde señalan las zonas de dominio público.

Al verlo con la ortofoto se observa efectivamente que existen dos caminos que son invadidos por las parcelas objeto de modificación, lo que no es posible saber es si se trata de un desplazamiento o de una invasión objeto del exceso.

Se adjunta a la presente el informe de Patrimonio junto con las dos ortofotos obtenidas por el Registro en el Visor del Colegio de Registradores, en las que se aprecia la superposición.

A la vista de la documentación aportada se estiman positivamente las alegaciones y, en su consecuencia, se suspende la inscripción de la inscripción del exceso de cabida pretendido.

Fundamentos de Derechos [sic]:

Artículos 9, y 199 de la Ley Hipotecaria y resoluciones conjuntas Registro-Catastro de fechas 26 y 29 de octubre de 2015, 7 de octubre de 2020, 29 de marzo y 8 de abril de 2021.

Esta calificación registral (...).

Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la calificación, lo que constará por nota marginal a dicho asiento.

Murcia a veintisiete de junio de dos mil veintitrés.–El Registrador de la propiedad, firmado, don Eduardo Cotillas Sánchez.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. R. C. interpuso recurso el día 22 de enero de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Recibida en el día de hoy, 15 de enero 2024, notificación del Asiento con calificación negativa, en relación a la Realidad física, coordinación Catastro y Registro Propiedad de la Finca 6642.

Ante la Calificación Negativa justificada por alegaciones del Ayuntamiento de Murcia, respecto a una presunta invasión de dominio Público en Caminos, presentamos las siguientes alegaciones:

El Ayuntamiento de Murcia no ha justificado la invasión de dominio público, en tanto no ha presentado ni coordenadas UTM de la presunta invasión ni documentación documental o gráfica que lo justifique, simplemente un plano sin definición ni detalle alguno que no se corresponde con la realidad física ni la catastral de los caminos de dominio público de la zona. Véanse las definiciones descriptivas y graficas de los caminos (...) del políg 55 de Murcia. en contraposición con las validaciones Catastrales aportadas.

No puede ser justificación para aceptar las alegaciones del Ayuntamiento que por parte del registro se hubiese comprobado en el visor Registral la presunta ocupación, cuando la misma no existe. Ya que se han respetado escrupulosamente las superficies de los caminos públicos (...) del Políg 55, No pudiendo aceptar que se designe como

camino público un camino particular de distribución y majeo interior de la finca parcela 44 del poli 55 como camino público, subparcela c, improductivo.

No podemos aceptar como justificación las dos ortofotos obtenidas del Visor Registral pues erróneamente se entiende superpuestas la superficie de la finca con la superficie del camino, cuando la realidad y de las superficies validadas se observa claramente se ha respetado y no computado la superficie de los caminos 9006 y 9002 del Polígono 55 de Murcia.

Así solicitamos:

La revisión de la Calificación del Asiento, solicitando la clasificación positiva del mismo al adecuarse la documentación presentada, su superficie a la realidad Física y Catastral de la Parcela no invadiendo ninguna parte de camino público.»

IV

El registrador de la Propiedad ratificó su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, lo siguiente:

«El mismo día 27 de junio de 2023 se firma electrónicamente la comunicación de la calificación negativa al fedatario, que es, además, el presentante del documento. Se acompaña como anexo número 4 copia de dicha comunicación.

El día 15 de enero de 2024 se persona en el Registro un empleado de la Notaría del fedatario autorizante alegando que no se ha recibido la notificación electrónica emitida. Se constata que el sistema informático no ofrece acuse de recibo electrónico de la recepción por parte del fedatario de la nota de calificación negativa, pese a haberse firmado electrónicamente la comunicación de defectos, por lo que se le suministra copia de la calificación. El empleado de la Notaría firma, con la misma fecha, recepción de la nota de calificación negativa.

El día 22 de enero de 2024 se recibe, por correo certificado con acuse de recibo, Recurso Gubernativo contra la calificación registral de la escritura citada, figurando como persona física que lo insta doña M. M. R. C.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria.

1. El registrador, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca, constando oposición expresa del ayuntamiento de Murcia, por invasión de dominio público.

En concreto, hace constar en su nota de calificación que el Ayuntamiento «aportan un plano de situación señalando las zonas de invasión a dominio público, y obtenido de este Registro la ortofoto de las zonas señaladas, se aprecia dicha invasión a dos caminos, uno por el lindero Norte que afectaría las cuatro referencias catastrales y otro que cruza la finca de la referencia catastral 30030A055000440000WF». Y añade que «(...) con la ortofoto se observa efectivamente que existen dos caminos que son invadidos por las parcelas objeto de modificación, lo que no es posible saber es si se trata de un desplazamiento o de una invasión objeto del exceso. Se adjunta a la presente el informe de Patrimonio junto con las dos ortofotos obtenidas por el Registro en el Visor del Colegio de Registradores, en las que se aprecia la superposición».

La promotora recurre alegando, en esencia, que «el Ayuntamiento de Murcia no ha justificado la invasión de dominio público, en tanto no ha presentado ni coordenadas UTM de la presunta invasión (...) simplemente un plano sin definición ni detalle alguno que no se corresponde con la realidad física ni la catastral de los caminos de dominio

público de la zona». Y que no cabe «aceptar que se designe como camino público un camino particular de distribución y majeo interior de la finca».

2. Como señala 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».

Análogamente, para el procedimiento de inmatriculación regulado en el artículo 205 de la misma ley, se dispone que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

3. En el presente caso, la representación georreferenciación pretendida por el promotor del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la siguiente:

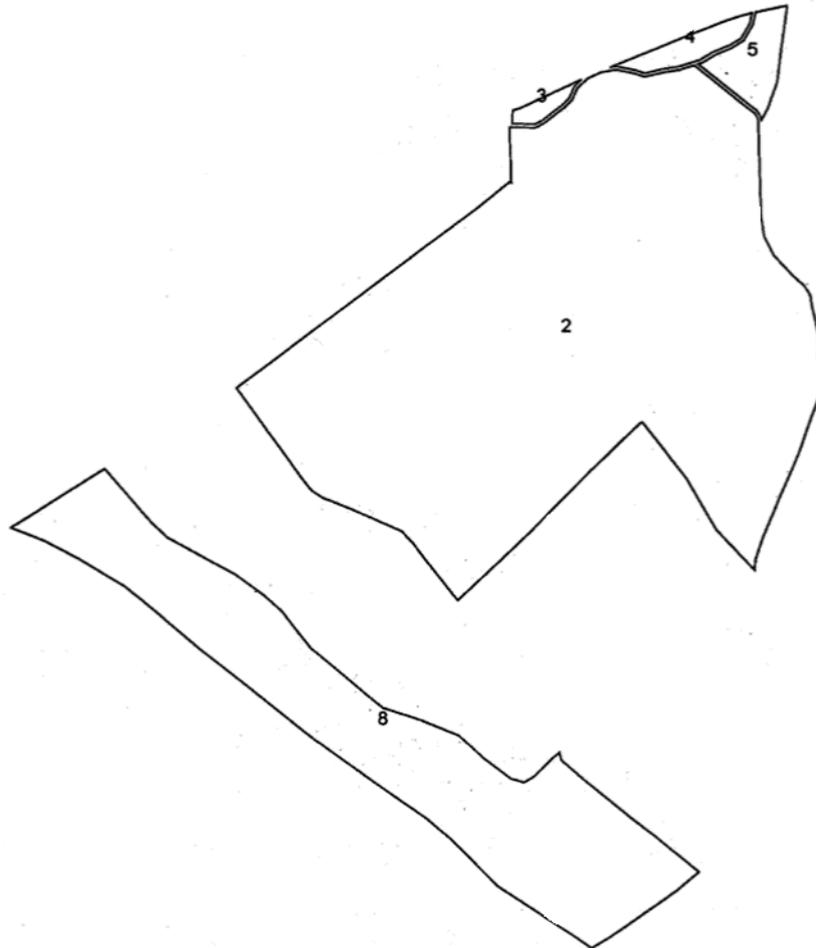
Nueva parcelación

Provincia: MURCIA

Municipio: MURCIA

(670184 ; 4189351)

(671678 ; 4189351)



(670184 ; 4188012)

(671678 ; 4188012)

ESCALA 1:8000

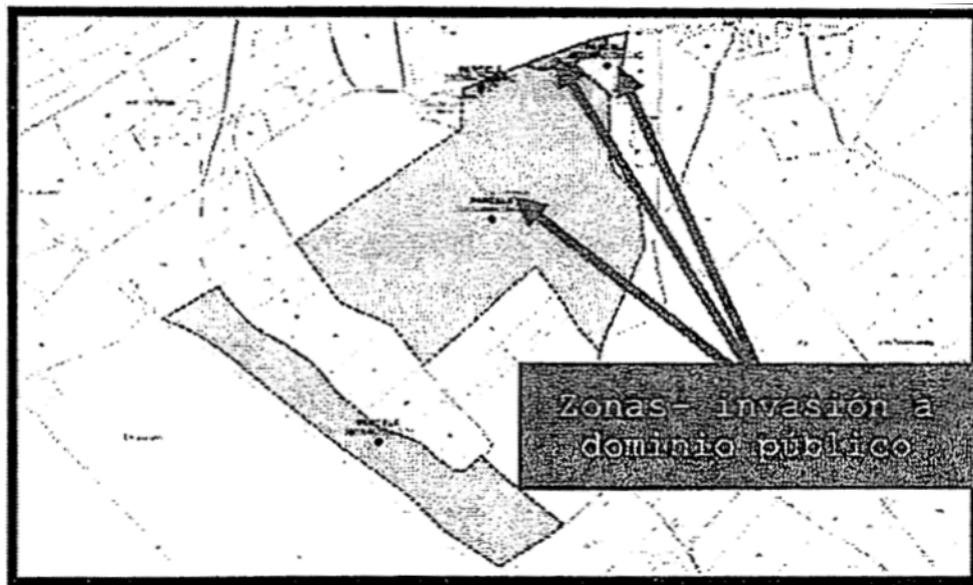
Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199, el Ayuntamiento de Murcia ha presentado un informe contrario a la pretensión del promotor, aportando un plano de situación en el que señala gráficamente las zonas de invasión a dominio público. En dicho informe hace constar, entre otros extremos, lo siguiente:

«la finca registral 6.642 de la sección 14.^a, al folio 103 de libro 89, en base a la descripción literal y gráfica de la finca que se pretende atribuir, a las coordenadas UTM de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y atendiendo a criterios catastrales» en lo referente al Camino (...), Camino (...), Camino (...) y Camino (...), y según ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) y a la información obrante en este e información obrante en este Servicio aportada por el Director del instituto Geográfico Nacional en Murcia en relación con la situación de estas travesías, son Caminos rústicos de uso y dominio público, y hemos observado una invasión a dominio público. Por lo que

como corporación titular colindante no podemos posicionarnos a favor del expediente de concordancia entre realidad física-registro-catastro, según lo dispuesto en relación al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado sobre la finca arriba descrita.»

Y en la documentación gráfica, aunque no georreferenciada como sería deseable, que acompaña para identificar las concretas invasiones de dominio público, es la siguiente:

Situación catastral de primeras ediciones

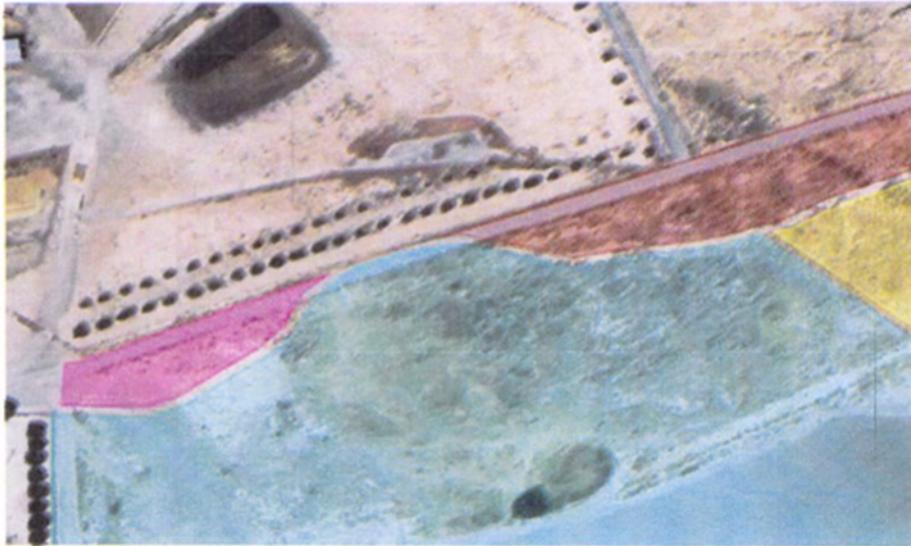


Por otra parte, el registrador expresa haber contrastado la georreferenciación pretendida por el promotor con la ortofotografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, y él mismo también aprecia dicha invasión a dos caminos, uno por el lindero norte que afectaría a los cuatro inmuebles catastrales que pretendidamente

integran la finca registral en cuestión y otro que cruza uno de ellos. Y adjunta la siguiente documentación gráfica:

ANEXO 7

Documentación gráfica.



Captura de pantalla del visor del Colegio de Registradores donde se aprecia la invasión del camino, en la misma zona señalada por el Ayuntamiento de Murcia como dominio público.



Captura de pantalla de la ortofoto PNOA en la sede virtual del Catastro, en la que se resalta el trazado de las parcelas catastrales 9002 y 9006 del Polígono 55, que atraviesan la finca propiedad de la mercantil Agro Pallarés, S.L.

Por todo ello, en aplicación de los preceptos legales reseñados, y dado que concurre tanto la oposición expresa del Ayuntamiento por invasión de dominio público, como la apreciación del registrador compartiendo la existencia de tal invasión, el recurso ha de ser desestimado, y confirmada la nota de calificación recurrida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 22 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.