

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**4020** *Resolución de 11 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Gérgal, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de donación y otra escritura de atribución de ganancialidad.*

En el recurso interpuesto por don L. E. S. G., abogado, en nombre y representación de don M. G. A. y doña C. R. D. D., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Gérgal, don Juan Fernando Cánovas Verdú, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de donación y otra escritura de atribución de ganancialidad.

#### Hechos

##### I

Mediante una escritura de donación otorgada el día 8 de agosto de 2024 ante el notario de Alhama de Almería, don Javier Fernández Carratalá, con el número 1.465 de protocolo, los cónyuges don M. G. A. y doña C. R. D. D. donaban a don M. A. G. D., que aceptaba la donación, una finca no inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Gérgal, a cuya demarcación hipotecaria pertenecía.

Se acompañaba como título previo de adquisición por parte de la parte donante una escritura de atribución de ganancialidad otorgada el día 12 de julio de 2023 ante el notario de Alhama de Almería, don Javier Fernández Carratalá, con el número 1.222 de protocolo.

##### II

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

«Visto por el Registrador del Registro de la Propiedad de Gérgal, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1542/2024, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la función de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Primero.—El documento objeto de calificación, escritura de Donación, autorizada por el Notario de Alhama de Almería, don Javier Fernández Carratalá, el 08 de agosto de 2.024, número 1.465 de protocolo, presentada bajo el asiento 419 del Diario 2024.

Segundo.—Dicho documento ha sido objeto de calificación desfavorable por haberse recibido informe del Ayuntamiento de Alsodux, expedido el 02 de Octubre de 2.024, del que resulta que el inmueble que se pretende inmatricular está ocupando vial público, por lo que su inmatriculación se estaría realizando sobre dominio público.

Artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, artículos 6, 30 y 61 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y artículos 2 y 3 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

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

Acuerdo:

Suspender la operación solicitada, por las causas y en los términos que resultan de los fundamentos de derecho de la presente nota de calificación.

Contra la presente nota de calificación (...).

En Gérgal, a fecha de la firma electrónica. El Registrador Fdo. D. Juan Fernando Cánovas Verdú Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Fernando Cánovas Verdú registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gérgal a día ocho de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don L. E. S. G., abogado, en nombre y representación de don M. G. A. y doña C. R. D. D., interpuso recurso el día 18 de noviembre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero.—Que en fecha 08 de octubre de 2024 se procede por el Registrador del Registro de la Propiedad de Gargal a la calificación registral de la escritura de Donación Autorizada por el Notario de Alhama, de Almería, Don Javier Fernández Carratalá, el 08 de agosto de 2024, número 1465 de protocolo, presentado bajo el asiento 419 del Diario 2024.

Segundo.—Que en fecha 10 de octubre de 2024, ha sido notificada resolución del Encargado dicha Oficina del Registro Civil [sic] denegando lo solicitado (...)

Tercero.—El motivo de denegación de lo solicitado ha sido “por haberse recibido informe del Ayuntamiento de Alsodux, expedido el 02 de octubre de 2024, del que resulta que el inmueble que se pretende inmatricular está ocupando vial público, por lo que su inmatriculación se estaría realizando sobre dominio público”

Cuarto.—Que disconforme con dicha determinación y los motivos que la sustentan, interpongo recurso contra la misma, considerando que procede la inscripción interesada, para lo cual efectúo las siguientes

Alegaciones

I.—Que esta parte no ha tenido acceso al informe emitido por el Ayuntamiento de Alsodux motivo único y principal por el cual se deniega dicha inscripción, siendo fundamental para esta parte, a efectos de seguridad jurídica y fundamentación de dicha resolución, conocer del mismo, siendo que la cual queda totalmente huérfana al no haberse aportado dicho informe.

En relación a las alegaciones transcritas de dicho informe en la resolución que aquí se recurre, se refleja que el inmueble está ocupando vial público, sin especificar en ningún momento donde estaría esa ocupación de dominio público.

II.—Que esta parte se ha tomado la molestia de acudir a Catastro a efectos de aclarar que parte del dominio público se está ocupando, siendo la respuesta del mismo funcionario tajante, no se está ocupando ningún vial público, tal y como se refleja de la

cartografía correspondiente a la finca en cuestión, así mismo esta parte aporta captura del Geo-Portal del Registro de la propiedad, que coincide perfectamente con lo reflejado en la Sede electrónica del Catastro, aportando así mismo fotografías del inmueble, demostrando fehacientemente que no se está ocupando vial público, correspondiendo la inscripción de la inmatriculación solicitada.

III.–Que se trata de una construcción realizada en 1965, la cual no ha tenido modificaciones posteriores en ninguna de sus caras. No siendo entendible que se emita un informe de estas características, sin ni siquiera especificar donde se estaría incurriendo en la supuesta ocupación de Dominio Público, pero lo más alejoso es que ni siquiera se aporte dicho informe junto a la resolución, desconociendo esta parte el contenido íntegro del mismo, ni quien lo ha redactado ni mucho menos si cumple con las formalidades y requisitos exigidos para la expedición del mismo.

Solicitando mediante la presente que se remita a esta parte el informe en cuestión emitido por el Ayuntamiento de Alsodux, que ha servido para la adopción de la resolución que aquí se recurre.

IV.–Falta de motivación. En el presente caso, la resolución impugnada no es más que un mero formulario que no se ajusta al caso concreto, no pudiendo la administración ampararse en argumentos inmotivados y remitir a esta parte una resolución incompleta, sin aportar los documentos que han llevado a adoptar la misma.

No puede considerarse que la motivación de la resolución impugnada sea suficiente, dado que al interesado no le resultaba posible de la lectura de la misma conocer ni deducir cuáles eran los motivos que la Administración consideró para desestimar la solicitud.

Es conocida la doctrina judicial que señala que la exigencia de motivación impone a la Administración el deber de manifestar las razones que sirven de fundamento a su decisión o, lo que es lo mismo, que se exprese suficientemente el proceso lógico y jurídico que ha llevado a la misma, con el fin de que su destinatario pueda conocer las razones en las que se ha apoyado y, en su caso, pueda posteriormente defender su derecho frente al criterio administrativo, aunque no es preciso que el razonamiento sea exhaustivo y pormenorizado. Por ello, la motivación constituye tanto un medio para conocer si la actuación merece calificarse, o no, de objetiva y ajustada a Derecho, como una garantía inherente al derecho de defensa tanto en la vía administrativa como en la jurisdiccional, ya que, en la eventual impugnación del acto, si éste está motivado, habrá posibilidad de criticar las bases en que se ha fundado.

El criterio de la Administración no puede limitarse, por tanto, a expresar la decisión adoptada sino que, en cada caso, debe exponer cuáles son las concretas circunstancias de hecho y de derecho que, a su juicio, determinan que la decisión deba inclinarse en el sentido por ella elegido y no por otro de los, en cada caso, posibles, si bien ha de añadirse que es pacífica la doctrina jurisprudencial que considera que el cumplimiento del requisito de motivación no impone que el razonamiento sea exhaustivo y pormenorizado, y, en determinadas ocasiones, la resolución de asuntos en masa hace recomendable la utilización de impresos, como ha sido el caso, en el que la resolución de denegación de inmatriculación contiene una referencia a la persona solicitante, y en cuanto a los motivos, simplemente y de manera genérica se esgrime la existencia de un informe emitido por el Ayuntamiento, que esta parte desconoce de su existencia.

Debe, por último, ponerse de relieve que para que un defecto de motivación no subsanado determine la anulabilidad de la resolución administrativa es preciso que haya dado lugar a la indefensión del interesado –artículo 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común–, entendiéndose por tal la situación en que queda cuando se ve imposibilitado de obtener o ejercer los medios legales suficientes para su defensa por no haber podido conocer la ratio decidendi de la decisión administrativa.

Estas alegaciones se fundamentan en los siguientes documentos o pruebas: (...)»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, en el que mantuvo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Constaba en el expediente el haberse dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado para que pudiera realizar las alegaciones que considerase oportunas al amparo de lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 99 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2014, 20 de diciembre de 2016, 11 de octubre de 2018 y 5 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de septiembre de 2021, 10 de mayo de 2022 y 22 de marzo y 24 de septiembre de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si procede una inmatriculación de finca solicitada al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en un supuesto en que, solicitado por el registrador al Ayuntamiento de Alsodux un informe acerca de la posible invasión de dominio público por la finca cuya inmatriculación se pretende, dicho Ayuntamiento emitió informe oponiéndose a la inmatriculación.

Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) se presenta en el Registro una escritura pública de donación de finca que no se encuentra inmatriculada, acompañada de título público de adquisición de dicha finca por la parte donante, que la había adquirido en virtud de escritura de atribución de ganancialidad, a efectos de inmatricular la finca conforme a lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

b) el registrador, ante las dudas sobre una posible invasión de dominio público por la finca a inmatricular, solicitó al Ayuntamiento de Alsodux la remisión del correspondiente informe acerca de esta cuestión, en virtud de lo previsto en el párrafo tercero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

c) el Ayuntamiento de Alsodux emitió informe el día 2 de octubre de 2024, en el cual se indica que la finca cuya inmatriculación se pretende invade parcialmente el dominio público, camino público del P. A. y la calle L. F., que exigirá un levantamiento topográfico y georreferenciado de la parcela catastral que se pretende inmatricular, para depurar la poligonal de la finca urbana.

Recibido el informe en el Registro de la Propiedad de Gérgal, y a la vista del mismo, el registrador calificó negativamente el título ante las dudas sobre invasión de dominio público.

El recurrente alega falta de motivación de la nota de calificación que no indica dónde estaría la supuesta invasión del dominio público, y no haber tenido acceso al informe del Ayuntamiento.

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria 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».

A estos efectos, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que en caso de que, recibida por la Administración competente la notificación por parte del registrador expresando sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público por una finca cuya inmatriculación se pretende, dicha Administración emita un informe en el que se opone a la inmatriculación, como sucede en este caso, el párrafo cuarto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece de manera taxativa que el registrador denegará la inmatriculación.

3. Son dos los supuestos que contempla este párrafo cuarto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en los cuales el registrador puede rechazar la inmatriculación: uno, que la Administración manifieste su oposición justificada a la inmatriculación, y, otro, que la Administración no remita el informe solicitado en el plazo legalmente establecido y aun así el registrador conserve dudas sobre la posible invasión del dominio público.

Es en este segundo caso donde el registrador debe iniciar el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y en su caso, expresar, detallar y motivar suficientemente sus dudas.

En cambio, si existe oposición expresa y fundada por parte de la Administración o la invasión resulta de las propias bases gráficas registrales, el registrador debe denegar la inmatriculación, incluso aunque se trate de patrimonio demanial público no inscrito, sin poder (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario), cuestionar el fondo del informe emitido por la Administración.

Como señalara la Resolución de esta Dirección General de 10 de mayo de 2022 –reiterada por la de 22 de marzo de 2024–, si el informe administrativo previo no es lo suficientemente tajante a la hora de afirmar que la georreferenciación aportada invade suelo público, no puede el registrador negarse a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que lo que debe hacer es iniciar el expediente y notificar a la Administración a fin de que éste se exprese con claridad acerca de ese extremo, pues no puede abocarse al particular a los tribunales sin tener la absoluta certeza acerca de si realmente existe contienda con el Ayuntamiento acerca de la titularidad de la franja de terreno objeto de disputa. Pero en el caso que nos ocupa el informe del ayuntamiento no ofrece duda de la oposición por invasión del demanio público.

Por lo tanto, en contra de lo que sostiene el recurrente, existiendo un informe desfavorable del Ayuntamiento de Alsodux respecto de la inmatriculación pretendida, no es necesario que el registrador justifique sus dudas sobre la invasión de dominio público, si no que basta con la remisión que realiza al informe municipal para denegar la inmatriculación.

4. En cualquier caso, quien debería justificar su oposición es el Ayuntamiento, no el registrador, quien no puede cuestionar el informe del Ayuntamiento ni entrar a valorar si realmente puede o no la Administración oponerse a la inmatriculación por los motivos que parecen inferirse del informe.

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, pues dados los términos de este 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 inmatriculación o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa.

Se debe concluir, por tanto, que ha sido correcta la actuación del registrador y confirmar por ello el defecto señalado por este en su nota de calificación.

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, 11 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.