

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8005** *Resolución de 26 de abril 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 Sevilla n.º 12, por la que se deniega la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al invadir la descripción pretendida el dominio público.*

En el recurso interpuesto doña R. M. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 12, doña Lucía Gómez-Millán Lucio-Villegas, por la que se deniega la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al invadir la descripción pretendida el dominio público.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita por doña M. M. y doña R. M. P. y ratificada ante la registradora de la Propiedad, como titulares de la finca registral número 42.746 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 12, solicitaban la incorporación de la representación gráfica y coordinación de la finca conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La finca constaba inscrita, después de haberse practicado varias segregaciones, con una superficie de 2.807,72 metros cuadrados, pretendiendo las instantes que quedase inscrita con una superficie de 4.886 metros cuadrados. Acompañaba a la referida solicitud, certificación emitida por técnico competente con las coordenadas georreferenciadas, informe de validación gráfico alternativo negativo y diversos documentos identificativos sobre un plano de las fincas segregadas.

##### II

Presentada el día 13 de septiembre de 2021 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 12, tramitado el oportuno expediente y notificados los titulares colindantes, se aportó, el día 22 de noviembre de 2021, escrito de alegaciones por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, del que resultaba la oposición a la pretendida inscripción alegando la invasión de dominio público, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Identificación del título:

Con fecha 13 de septiembre de 2021 se presenta en este Registro instancia suscrita en Sevilla el día 14 de julio de 2021 por doña M. M. y doña R., M. P., la cual fue ratificada ante mí el día 21 de septiembre de 2021, causando el asiento 216 del diario 60.

A referida instancia se acompaña: a) certificación de coordenadas georreferenciadas, expedida por don J. M. G. M., Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado (...) del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topografía, de fecha 4 de diciembre de 2020; b) informe de validación gráfico alternativo negativo de fecha 14 de diciembre de 2020; y c) documentos identificativos sobre plano de la [sic] fincas registrales segregadas de (...)

Con fecha 22 de septiembre de 2021 se aportan las coordenadas georreferenciadas de la finca 42.746 –CRU 41035000348675–.

Con fecha 22 de noviembre de 2021 se aporta escrito de alegaciones por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

Operación jurídica realizada:

En la instancia presentada las nombradas señoras, como titulares registrales de la finca 42.746 –CRU 41035000348675–, hacen constar que en dicha finca 42.746 –CRU 41035000348675– existe una discrepancia entre los metros cuadrados que resultan del Registro, 2807,72 m<sup>2</sup> –tras varias segregaciones practicadas sobre la misma–, y el levantamiento topográfico realizado en diciembre de 2020, que consta en la certificación expedida por el técnico antes referida, del que resulta tener 4.886 m<sup>2</sup>. Además, hacen constar que dicha finca no se encuentra georreferenciada, coordinada gráficamente con catastro, ni su descripción se ajusta fielmente a la realidad. En consecuencia, solicitan completar su descripción registral y adecuarla a la realidad y subsanar los errores en la superficie así como georreferenciar y coordinar gráficamente la finca, para lo cual instan el inicio del procedimiento prevenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

A la vista de referida instancia se inició el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca con Código registral único 41035000348675, de la representación gráfica georreferenciada de la misma y del exceso de cabida.

En dicho procedimiento fueron practicadas las oportunas notificaciones al otro titular registrales de la finca, la entidad “Insur Promoción Integral, SL”, y a los titulares registrales de las fincas colindantes afectadas, de forma personal y a través del BOE para las notificaciones infructuosas. También fue notificada la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, quien con fecha 22 de noviembre de 2021 presenta escrito suscrito en Sevilla el mismo día por don R. M. B., Gerente de Urbanismo, por el que formula su oposición al procedimiento del artículo 199 de la L.H. que se tramita a instancia de las hermanas M. P., por los motivos que resultan en el punto tercero del escrito que copiado literalmente dice “Tercero.–Improcedencia del expediente: a. Representación gráfica insuficiente y contradictoria que no permite identificar finca. Como se justificará en los fundamentos de derecho de este escrito, para que proceda la modificación de la descripción literaria de la finca, y con ella la alteración de la cabida de la misma que se pretende, es necesario que se acredite la indubitada identidad entre la finca registral y la representación gráfica alternativa que se acompaña. Pero lo cierto es que la descripción gráfica alternativa actualizada que se propone, ni se dice cuál es en el que escrito que promueve el expediente ni finalmente se ha entregado en el Registro el Anexo 2, que se cita en el mismo como documento en el que se realiza ‘la descripción literal de la finca actualizada respecto a la descripción de sus linderos y cabida reales -Descripción B-’. La falta de esta descripción, por sí misma, ya justifica la desestimación del expediente. Pero es que, del resto de documentación aportada, de lo que no hay dudas es de que no es posible, bajo ningún concepto, que la finca pueda tener un exceso de cabida que le haga, nada menos, prácticamente doblar su superficie que pasaría de 2.807,72 m<sup>2</sup> a 4.886,00 m<sup>2</sup> por: Su forma poligonal: actualmente si se observa la forma que tiene la finca en catastro –sensiblemente trapezoidal– es totalmente incompatible con la forma de polígono totalmente irregular que se propone. Sus linderos: la finca está rodeada y delimitada físicamente por todos sus lados con calles –calle (...), excepto por uno que limita con instalaciones militares. Por ello, es imposible que pueda incrementar su cabida. b. Invasión del dominio público. Si se observa la forma de finca propuesta en el informe de validación catastral –página 5/5 del informe– con la fotografía que se incorpora al informe que se acompaña como Anexo 3 se deduce, sin ningún género de dudas, que se está tratando de inscribir a su favor una parte del dominio público constituido por las calles colindantes a la finca registral –calle (...). A más abundamiento, el propio informe topográfico que se aporta como Anexo 3 –páginas 5 y 6– da una serie de coordenadas que se corresponden con «viales» cuya extensión es de 3.329 m. Y, precisamente, por suponer una posible ocupación de

dominio público, es uno de los motivos por los que se emite un informe de validación gráfica negativo por parte de Catastro. En el mismo sentido resulta esclarecedora la imagen de la representación gráfica que se obtiene por la consulta del geoportal –<https://geoportal.reaistradores.org/idtramite/ID41035200Q0005G>–. En definitiva, de todos los documentos aportados se desprende que estamos ante una invasión parcial del dominio público no inmatriculado correspondiente a las calles (...) c. Reitera lo ya pedido y rechazado en expediente que se tramitó en la Gerencia. En definitiva, las promotoras de este expediente lo que están tratando es incorporar a su patrimonio, vía expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que ya intentaron vía expropiación forzosa por ministerio de la ley –Expte. 10/2006 de Expropiación Forzosa–, es decir, que se consideren que los viales que colindan con su finca son también de su propiedad y que se les expropian. En ese expediente se desestimó la expropiación por ministerio de la ley solicitada y tal acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Valoraciones con fecha 4 de diciembre de 2006 es firme y ejecutivo, al haberse desistido las promotoras de este expediente del recurso contencioso administrativo interpuesto contra el mismo. Se adjuntan a este escrito los siguientes documentos: Recurso de alzada de 3 de noviembre de 2006 formulado por doña R. M. P. –documento n.º 2–; Informe técnico de 19 de enero de 2007 –documento n.º 3–, informe jurídico de 23 de enero de 2007 –documento n.º 4– y el oficio de la Jefatura del Servicio de fecha 23 de octubre de 2007 –documento n.º 5–. Además, se ha de resaltar la dicción literal del recurso de alzada formulado por doña R. M. P. –documento n.º 2, folio 3, primer párrafo–: «Por tanto, deducidas de la superficie real originaria las segregaciones efectuadas –9.194,78 m<sup>2</sup>–, el resto del solar de nuestra propiedad, según medición sobre plano, es de 4.883,52 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.548,82 m<sup>2</sup> corresponden al solar sin edificar actualmente vallado –Referencia catastral 6020001TG3462S0001BY–, si bien con una superficie catastral que es inferior y no coincide con la medida sobre el terreno por el citado Topógrafo– y el resto, con una superficie de 3.334,70 m<sup>2</sup> son calles urbanizadas y espacios públicos adyacentes».

Concluye dicha Gerencia de Urbanismo sus alegaciones, oponiéndose expresamente a dicho expediente y solicitando que sea denegada rectificación de la descripción registral y la inscripción de la cabida solicitada.

Se acompañan a referido escrito de alegaciones el recurso de alzada de 3 de noviembre de 2006 formulado por doña R. M. P.; informe técnico de 19 de enero de 2007; informe jurídico de 23 de enero de 2007 y el oficio de la Jefatura del Servicio de fecha 23 de octubre de 2007.

Por último, examinado el informe de validación gráfico alternativo negativo de fecha 14 de diciembre de 2020, que se acompaña a la instancia presentada, resulta que la parcela cuya inscripción se pretende es «Dominio Público o terreno no incorporado a la cartografía catastral».

Situación registral:

Según el Registro la finca 42.746 –CRU 41035000348675– tiene la siguiente descripción: «Urbana: Solar en calle (...), de esta Ciudad de Sevilla. Linda por su frente al Este, con la calle de su situación y en línea de noventa y cuatro metros, con la parcela segregada; por la derecha entrando, al Norte, con el camino (...) y con la parcela segregada; por el fondo, al Poniente, en parte con terrenos segregados de ésta y vendido a don J. H. S. y con terrenos de (...); y por la izquierda, al sur, con la calle (...), por donde tiene acceso, y con casa de la Compañía Casa Lazo Sociedad Anónima. Tiene una superficie de dos mil ochocientos siete metros y setenta y dos decímetros cuadrados –2.807,72 m<sup>2</sup>–. Consta en la escritura que motiva la inscripción 1.<sup>a</sup> de esta finca que en el interior de dicho solar existe una parte vallada, identificada catastralmente como sita en la Calle (...) de Sevilla, con una superficie de mil quinientos veintisiete metros cuadrados –1.527 m<sup>2</sup>–. Esta parte de la parcela tiene los siguientes linderos: Norte y Este, resto de la finca antes descrita de la que se segregara; Sur, Predio de (...); Oeste, (...)»

La referida finca se encuentra inscrita en la actualidad en la siguiente proporción: Una mitad indivisa a favor de la entidad "Insur Promoción Integral, SL"; y una cuarta parte indivisa a favor de cada una de las señoras doña M. M. y doña R., M. P., promotoras del expediente regulado en el artículo 199 de la LH.

Defecto: El exceso de cabida que se pretende inscribir se corresponde con una finca de dominio público, en consecuencia, no es posible inscribir su representación gráfica georreferenciada.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El Registrador que suscribe es competente para la calificación de todo título que se presente a inscripción, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, observándose en dicha función calificadora lo siguiente:

Segundo. Para casos similares al que nos ocupa la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública tiene declarado en su resolución de fecha 13/10/2021 que "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...», «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'.» (Vid. 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).

En el presente caso consta del informe de validación gráfico alternativo negativo que el exceso de finca que se pretende inscribir y georreferenciar se corresponde con una finca de dominio público; además las referidas alegaciones realizadas por la citada

Gerencia de Urbanismo son claras al respecto cuando dice que «En definitiva, de todos los documentos aportados se desprende que estamos ante una invasión parcial del dominio público no inmatriculado correspondiente a las calles (...) c. Reitera lo ya pedido y rechazado en expediente que se tramitó en la Gerencia. En definitiva, las promotoras de este expediente lo que están tratando es incorporar a su patrimonio, vía expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que ya intentaron vía expropiación forzosa por ministerio de la ley -Expte. 10/2006 de Expropiación Forzosa-, es decir, que se consideren que los viales que colindan con su finca son también de su propiedad y que se les expropian. En ese expediente se desestimó la expropiación por ministerio de la ley solicitada y tal acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Valoraciones con fecha 4 de diciembre de 2006 es firme y ejecutivo, al haberse desistido las promotoras de este expediente del recurso contencioso administrativo interpuesto contra el mismo. Se adjuntan a este escrito los siguientes documentos: Recurso de alzada de 3 de noviembre de 2006 formulado por doña R. M. P. –documento n.º 2–; Informe técnico de 19 de enero de 2007 –documento n.º 3–, informe jurídico de 23 de enero de 2007 –documento n.º 4– y el oficio de la Jefatura del Servicio de fecha 23 de octubre de 2007 –documento n.º 5–. Además, se ha de resaltar la dicción literal del recurso de alzada formulado por doña R. M. P. –documento n.º 2, folio 3, primer párrafo–: «Por tanto, deducidas de la superficie real originaria las segregaciones efectuadas –9.194,78 m<sup>2</sup>–, el resto del solar de nuestra propiedad, según medición sobre plano, es de 4.883,52 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.548,82 m<sup>2</sup> corresponden al solar sin edificar actualmente vallado –Referencia catastral 6020001TG3462S0001BY–, si bien con una superficie catastral que es inferior y no coincide con la medida sobre el terreno por el citado Topógrafo– y el resto, con una superficie de 3.334,70 m<sup>2</sup> son calles urbanizadas y espacios públicos adyacentes».

Por tanto, a la vista de la documentación presentada, de las alegaciones presentadas por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y del informe de validación gráfico alternativo negativo, se deniega en el día de hoy la representación gráfica georreferencia y el exceso de cabida solicitado, por invasión del dominio público.

Esta calificación puede (...)

Sevilla, quince de diciembre del año dos mil veintiuno. La Registradora. Fdo. Lucía Gómez-Millán Lucio-Villegas.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. M. P. interpuso recurso el día 11 de febrero de 2022 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. Explicación sucinta cuestión de fondo: Se deniega inscripción de exceso de cabida acreditado y rectificación descriptiva en título válidamente inscrito, con la argumentación única que se invade el dominio público. Sin embargo, se ha establecido esa presunción de existencia de dominio público sobre finca de las promovientes sustentado únicamente por un certificado catastral, basado en plano catastral, sin existencia de otro título o negocio jurídico o causa que lo acredite. El exceso de cabida consta acreditado y existente. La resolución de la registradora reproduce casi íntegramente las alegaciones formuladas de contrario por la administración municipal (Servicio de Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla) de que «invade el dominio público», sin, al parecer, haber hecho comprobación alguna que vaya más allá de la documentación aportada, y dando crédito a priori a sus contenidos, el cual únicamente se sustenta en un plano de catastro, pese a que se aporta copiosa documentación anexa, la cual, paradójicamente, contradice su propia tesis alegadas de contrario, que se opone a la actualización registral solicitada, interesando la denegación de la inscripción.

Segunda. Las Sras. R. M. P. y M. M. P., cotitulares registrales de la finca registral 42.746 (antes 6.050, Idufir 41035000348675), iniciaron ante el Registro de la Propiedad de Sevilla n.º 12 expediente de rectificación e inscripción de exceso de cabida conforme al artículo 199 de la Ley hipotecaria, al constatarse y verificarse un exceso de cabida que viene arrastrándose desde décadas atrás en su finca, iniciándose la acción el 13 de septiembre de 2021.

La superficie inscrita de la finca es de 2.807,72 m<sup>2</sup>, cuando la superficie real constatada y acreditada, como se expondrá, asciende a 4.886 m<sup>2</sup>. El título registral de la promovientes, cotitulares registrales de la finca se encuentra válidamente inscrito y bajo al [sic] protección que confiere el registro de la propiedad, y sin que haya sido impugnado, desvirtuado ni menoscabado en ningún momento, ni siquiera por quienes se oponen ahora a dicha actualización descriptiva registral.

La finca actualmente se halla dividida en dos porciones físicamente: Una vallada con referencia catastral 6020001TG3462S0001BY (1.557 m<sup>2</sup>), y otra destinada a vial particular sin vallado (3.329 m<sup>2</sup>), desde décadas atrás. El exceso de cabida no se puede identificar con respecto a ninguna de las áreas concretas, dado que todos los metros registrales inscritos, 2.807,72 m<sup>2</sup>, se han de entender distribuidos uniforme y homogéneamente sobre toda la superficie real de la finca; y así, igualmente, acontece con el exceso de cabida pendiente de inscribirse, 2.078,28 m<sup>2</sup> (2.807,72 + 2.078,28 = 4.886), dado que todas las partes y metros de la finca tienen la misma consideración legal registral y real, conformando una única finca registral. Si en principio puede parecer demasiado exceso en proporción con respecto a la superficie inscrita, más adelante se expondrá detalladamente y acreditará la causa.

Dado traslado la administración municipal, por constar en el callejero catastral parte de la finca como viario público (lo que queda fuera de la parcela vallada realmente es viario, sí, pero particular, dado que no se ha trasladado al dominio público, como se verá), ésta se opone, por medio de escrito de alegaciones de 22 de noviembre de 2021, emitido por el Servicio de Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, y firmado por el gerente de urbanismo, Sr. R. M. B.

Sin negar ni oponerse a la existencia del exceso de cabida en si acreditado, ni a los aspectos técnicos de la descripción, afirma, entre otras cosas que ni siquiera han sido tenidas en cuenta en la resolución ahora recurrida, que la finca compone «dominio público». Pero ello sin acreditar traslación de ella, o parte de ella, a tal dominio público, sustentando su argumentación únicamente en que no consta gran parte de la finca en el callejero catastral como con referencia, apareciendo como viario público (toda la parte fuera de la porción vallada de 1.557 m<sup>2</sup> –aunque en catastro consta de una superficie de 1.527 m<sup>2</sup>–, o sea: 3.329 m<sup>2</sup>).

Hemos de añadir que realmente la traslación del dominio privado al dominio público – propiedad privada originaría cuya existencia el propio Servicio de Gestión urbanística no niega, y reconoce por la propia documental aportada– nunca tuvo lugar, quedando la administración pendiente de la ejecución de dicho trámite –e incluso oponiéndose a la expropiación, como se verá– y eludiendo con sus obligaciones conforme a la legislación del suelo aplicable. No obstante, lo anterior, la administración municipal ha considerado la parte de la finca como de dominio público, permitiéndose incluso hacer actuaciones diversas, como darle nombre en el callejero municipal, sin autorización de los propietarios, entre otras.

Finalmente, la registradora del Registro 12 de Sevilla, doña Lucía Gómez-Millán Lucio-Villegas, dicta resolución de fecha 15 de diciembre de 2021, por la que deniega inscripción, únicamente bajo la argumentación de que el exceso de cabida –así como la propia finca, hemos de entender– invade el dominio público. Pero sin que éste haya sido acreditado en ningún momento, y dando por válida la argumentación contenida en la alegación segunda del escrito de alegaciones de la administración municipal, que se funda únicamente en un plano catastral, como se verá.

Así, la resolución impugnada, que reproduce casi íntegramente una sola de las alegaciones de contrario (Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de

Sevilla), se cubre y cita en copiosa jurisprudencia en referencia a no practicar inscripción alguna, por aducir taxativamente que el exceso de cabida afecta al dominio público. Sin embargo, ello se hace partiendo de un apriorismo no acreditado, más propio de un acto de fe en las argumentaciones dadas de contrario, por el Servicio de Gestión Urbanística, que por la realidad jurídica y legal acreditada documentalmente de hechos ciertos. Y ese apriorismo no es otro que el otorgarle condición de dominio público a una finca válidamente inscrita, cuyo título permanece incólume y sin impugnación alguna desde hace más de un siglo, sin título o argumentación jurídica que lo desvirtúe, dado que no consta - por la propia inexistencia del hecho jurídico en sí traslación del dominio privado inicial (reconocido de contrario incluso) a dominio público. No existe, y por lo tanto resulta lógico que no ha podido ni acreditarse y ni invocarse de contrario, expediente alguno de expropiación, cesión, compensación, cooperación, deslinde, o cualquier otro método legal de los contemplados en las distintas leyes del suelo que han venido aplicándose al caso; adquisición legal, y ni legítima, que acredite o pueda acreditar traslación de dominio de los suelos de titularidad privada legalmente inscritos de la finca, al dominio público.

Acreditar el dominio público legalmente adquirido habría sido sumamente fácil para la administración municipal en sus alegaciones: bastaba con aportar, invocar, o citar siquiera, referencia del procedimiento de adquisición o recepción de los suelos, o incluso de expropiación, compensación, cesión, deslinde o cualquier otro contemplado por ley, lo que habría sido más que suficiente para desvirtuar el título inscrito. Sin embargo, nada de ello se ha aportado, y ni citado ni referenciado –sencillamente porque no existe–, limitándose a invocar un procedimiento de expropiación del año 2006, en el que la administración se negó reiteradamente a proceder a ejecutarla, permaneciendo los suelos de la finca 6.050 (ahora 42.746), por lo tanto, en el dominio de las promovientes. Es un acto propio de la administración que ahora parece negarse a aceptar, el hecho de que ella misma se opuso a adquirir los suelos por los medios legalmente establecidos, uno de los cuales es el método de expropiación.

A ese respecto, el artículo 38 de la Ley Hipotecaria resulta, a nuestro entender, clarificador.

#### Artículo 38.

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Así pues, la condición de dominio público de la finca carece, a la vista de toda la documental existente –y como se verá– (incluso la aportada de contrario por el Servicio de Gestión urbanística) y de las propias argumentaciones tanto de la registradora como de las alegaciones del servicio de planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, de fundamento, decayendo la motivación y fundamentación para denegar la rectificación registral solicitada (de probada y acreditada existencia). Y con todo lo anterior, dándose la imagen de que se pudiera pretender Incorporar al dominio público, por la vía de hecho y contra legem, el patrimonio de las titulares registrales, eludiendo cumplir con sus obligaciones legales. Y en ello, la resolución de la registradora ahora impugnada pudiera parece incurrir, coadyuvando a menoscabar y perjudicar el patrimonio de las titulares registrales, sin fundamento jurídico que lo justifique ni funde.

Por ello presentamos recurso contra la citada resolución, entendiendo que procede la inscripción del exceso de cabida cierto, real, y probado, y que en ningún caso ha sido contradicho ni por las alegaciones de contrario, ni por la resolución recurrida. Ello, sin tener que entrar en si finalmente tales suelos hubieran de ser adquiridos por algún otro procedimiento legalmente establecido en la ley del suelo, cuestión que habrá de dilucidarse en los oportunos procedimientos urbanísticos al caso, cuya facultad siempre tendrá la administración municipal para ejercer, habida cuenta de las amplias facultades concedidas por la ley a tal fin, y que siempre podrá hacer la administración. Y ello, sin



que en éste momento, en éste trámite, tenga fundamento alguno para alterar la presunción a favor de las promovientes y su título válidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 38 de la Ley hipotecaria. Y sin que haya por ello motivo de oposición fundado al mero hecho de adecuar los metros registrales a los metros reales, en lo que no deja de ser una mera rectificación aritmética acreditada y cierta, y fácilmente demostrable, con independencia de lo demás.

A ese respecto, el segundo párrafo del mentado artículo 38 de la Ley hipotecaria resulta revelador:

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.

La actuación de oposición formulada a través de las alegaciones presentadas por el Servicio de Gestión Urbanística, cuyos argumentos han sido adoptados fiel y fidedignamente por la registradora en su resolución ahora recurrida de 15 de diciembre de 2021 denegando la rectificación registral, contravienen directamente lo dispuesto en el texto legal citado, constituyendo un obstáculo, una acción contradictoria implícita, contraria al legítimo derecho de las promovientes a ejercer sus derechos legítimos sin denunciar la nulidad del título, tal y como preceptúa la norma. Y sin que se pueda oponer para ello un dominio público que, como se verá más adelante, ni existe ni se acredita, y cuya afirmación de existencia se basa meramente en un plano de catastro.

Tercera. La finca objeto del presente procedimiento, como se ha dicho, es la registral n.º 42.746, antigua 6.050, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 12 de Sevilla. La finca 6.050, antiguo «(...)», conocido posteriormente como «(...)» en Sevilla, se forma por agrupación de otras dos fincas registrales (2.479 y 2.958), agrupadas por su comprador, el sr. Francisco M. R., el 18 de noviembre de 1942.

Si bien consta una superficie en escritura y registral primera de la finca adquirida por el sr. M. R. de 12.002,30 m<sup>2</sup>, el exceso de cabida consta acreditado por medición topográfica aportada al expediente realizada el 25 de abril de 2006, y ratificada –aunque con muy ligera variación de las superficies medidas por Vorsevi– por medición topográfica del 4 de diciembre de 2020 del ingeniero técnico en topografía, J. M. G. M., colegiado n.º (...) del Colegio oficial de Ingeniería Geomática y Topografía, aportado a la solicitud inicial. Dicho exceso de cabida, de 2.078,28 m<sup>2</sup>, viene arrastrándose de antes de cuando la finca matriz fue adquirida por el sr. M. R., teniendo ya entonces 14.078,10 m<sup>2</sup> (según consta de mediciones topográficas tanto del perito G. M. de 2020, como de Vorsevi, realizado en 2006, aportado al expediente). De esos 14.078,10 m<sup>2</sup> la finca tenía inscritos en el Registro únicamente 12.002,30 m<sup>2</sup>. Atendiendo tales números, es un exceso de cabida que por el porcentaje que supone moderado y reducido con respecto a la finca (tan solo un 14,6 %).

No es de extrañar este desfase, habida cuenta de que las superficies vienen siendo las mismas de la primera inscripción registral, practicada en 1879 (finca registral 2.479, agrupación esta de las fincas 1.987 y 1.629), y como traslación de título de propiedad de los libros de propiedad municipales, con los defectos de medición que en la época (siglo XIX) se podrían producir.

Sin embargo, durante las décadas siguientes a la inscripción, y a la adquisición por el sr. M. R. en 1942, y por causa de ser una propiedad plenamente urbana, se practicaron una serie de segregaciones (cinco, las cuales constan acreditadas en la documentación aportada en la solicitud de expediente de rectificación: dos en 1954, dos en 1971, y una en 1988) en las cuales se fueron segregando porciones medidas, sin ajustarse el exceso de cabida existente, y quedando este en la finca matriz, con lo que mientras la superficie real de ésta iba disminuyendo, el exceso de cabida permanecía constante acumulando en la finca matriz, hasta encontrarnos con las superficies y proporciones actuales: una

finca registral de 2.807,72 m<sup>2</sup>, frente a una superficie real de 4.886 m<sup>2</sup>. No es capricho, ni arbitrariedad, ni magia ni trampa. Es, simplemente, matemática.

En todos esos años, desde la adquisición por el sr. M. R. en 1942, los linderos han permanecido invariables –y así consta registralmente, sin que hayan sido menoscabados o cuestionados– sin que haya habido ningún acrecimiento de la finca por parte de sus propietarios, y siendo claramente identificables, habida cuenta de la claridad de la descripción de sus linderos en todas las inscripciones realizadas. Por ello nos resulta ridículo afirmar –como hacen las alegaciones de contrario– que no se puede identificar la finca, cuando es sobradamente conocida, tienen pleno conocimiento de ella, y por los propios documentos e informes aportados por sí mismo se contradice su propia conclusión, como se verá.

Por causa de la condición de suelo urbano consolidado pleno, ya desde la adquisición por el sr. M. R., la administración no exigió cesión alguna para otorgar las cinco licencias de obras de todas las promociones que fueron levantadas en las porciones segregadas entre 1949 y 1988. Para facilitar el acceso a los portales de las promociones construidas que daban al interior de la finca y que usaban la calle particular trazada sobre se constituyó un derecho de servidumbre de paso, luces y vistas, sobre la calle particular sobre la finca, cuya existencia consta acreditada, incluso registralmente, desde el año 1928 cuanto menos (ver inscripción primera de las fincas registrales del mismo registro 2.959, 34.049, 30.832, 34.455 y 6.050). Esa calle particular es la que, con el paso de los años, terminó siendo abierta y llamada en el callejero como «calle (...)», a la que ahora parecen haberle cambiado el nombre a «(...)». Hemos de recordar que, en ningún momento, la administración municipal se ha opuesto al título, ni al hecho de que toda la finca ha sido privada y particular a lo largo décadas.

Así pues, por estar abierta a tal servidumbre a favor de las edificaciones construidas, parece ser que cierto personal del Servicio de Gestión urbanística de la Gerencia de Urbanismo ha terminado por considerarla, unilateralmente y a su libre arbitrio, como dominio público todas las partes de la finca que no quedaron valladas (todo lo que quedaba fuera de la parcela vallada actual, con referencia catastral 6020001TG3462S0001BY), sin proceder, eludiéndose los procedimientos legalmente establecidos. Añadiremos que el muro de mampostería perimetral de la finca completa por el lado Oeste fue derribado, sin consentimiento ni autorización de la propiedad, en 1992.

Así, la ley del suelo vigente, en su artículo 100 y siguientes, retoma la doctrina jurídica imperante en las leyes del suelo anteriores, establece como mecanismos legales para adquisición de suelo para sistemas generales y viario público (traslación del dominio privado al dominio público) tres sistemas de actuación: 1.º) Compensación, 2.º) Expropiación, 3.º) Cooperación. Dentro de ellas se enmarcan los distintos procedimientos para que un suelo privado pase a dominio público. Ninguno de ellos ha tenido lugar y en consecuencia, el Servicio de Gestión de la Gerencia de Urbanismo no ha podido ser capaz, lógicamente, de aportar documentación alguna en ese sentido, y ni siquiera dato alguno, en los que sustentar su afirmación de que la finca de las interesadas constituye dominio público (ya sea en todo o en parte). Habida cuenta de que tal traslación de dominio no ha tenido lugar, quedando pendiente durante décadas de perjuicio a la propiedad.

Cuarta. ¿Dominio público?. ¿En que se basa, pues, la registradora para afirmar que es dominio público?.

A la vista de la resolución recurrida, pronto se verá que la resolución denegatoria recurrida prácticamente se ha limitado a reproducir el contenido de las alegaciones enviadas por el servicio de la GMU (Gerencia Municipal de Urbanismo), sin bien se ha incluso abstenido de hacerlo con la primera de ellas habida cuenta de su evidente inconsistencia jurídica, y dado que la cuestión clave y única, es la de la condición del suelo que las promivientes procede centrarnos en esta cuestión. Dado de que la condición de dominio público de parte de la finca de las actoras alegado por la administración local parece haber sido creída como si de un dogma de fe se tratara por

la registradora (sin que nos haya hecho constar haber hecho comprobación alguna por su parte), habría que analizar la motivación en que se basa la registradora, yendo incluso contra las propias inscripciones registrales que constan en su registro de la propiedad y vulnerando la presunción legalmente establecida por la ley hipotecaria para creer que la finca de las promovientes son dominio público. Y con ello en perjuicio de un título contenido en los libros que, entendemos, debe guardar, defender y hacer valer todo registrador de la propiedad.

La única argumentación, pues, que justifica la tesis del dominio público de la finca se reduce a una única frase en dos líneas en una resolución de cinco páginas y abundante cita jurisprudencial (no aplicable al caso dado que se refieren a supuestos en los que el dominio público existe y es claro) que, parece que, de soslayo, se contienen en el tercer párrafo de la página 4, que afirma:

Resultan justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la administración pública a la inscripción de la representación gráfica.

A partir de ahí, lo que inicialmente expresa como «dudas del registrador», en las líneas siguientes se va tomando en un axioma taxativo y absoluto, por el cual pasa a afirmarse con rotundidad que la finca de las titulares registrales constituye dominio público, y el exceso de cabida lo afecta, sin más. Expresión «Dominio público» que se repite reiteradamente y de manera subrayada con denuedo a lo largo de toda la resolución.

A continuación la resolución recurrida cita abundante jurisprudencia y resoluciones, haciendo alusión a una gran «profusión normativa» para fundamentar y cargar de razón la denegación, reiterando hasta la saciedad el carácter de dominio público de la finca – sin motivarse el fundamento de tal calificación– e insistiendo en que «los registradores deben evitar practicar inscripciones sobre dominio público, pero fallando en la fundamental, que no es otra cosa que en el fundamento; en la falta de motivación de su creencia del carácter de dominio público de una finca válidamente inscrita, y cuyo título no ha sido ni atacado, ni cuestionado, ni desvirtuado ni menoscabado en ningún momento –tampoco ahora–, ni siquiera por las alegaciones vertidas de contrario (las cuales llegan a reconocer, por la documentación anexa, el carácter privado de la totalidad de la finca décadas atrás). Cuestión clave del asunto, y por la que pasa de soslayo mediante la única frase antes citada.

Sorprende que la propia registradora, disponiendo de los mecanismos auxiliares que le confiere la ley hipotecaria para hacer las comprobaciones y verificaciones oportunas, así como la totalidad del contenido registral, ante esa supuesta duda, no haya hecho comprobación ni verificación alguna al respecto, alineándose con el servicio de Gestión urbanística sin más, aún a costa de perjudicar los legítimos intereses y derechos de particulares con título válidamente inscrito en el Registro de Sevilla de la que ella es titular actual, y cuyo contenido, entendemos, debería proteger, respetar y hacer valer.

Quinta. Habida cuenta de que la única argumentación motivación por la registradora para denegar la inscripción solicitada pasa por considerar dominio público la finca de la promoviente, siendo reflejo de las alegaciones vertidas de contrario, se hace necesario analizar su contenido.

En escrito enviado al Registro de la Propiedad 12 de Sevilla por el Servicio de Gestión urbanística del suelo, firmado por el propio Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el sr. R. M. B., quien en escrito firmado el día 22 de noviembre de 2021 vino a formular tres alegaciones, divididas en tres apartados a), b) y c), pareciendo consistir la c) más en una exposición de creencias personales e imputación de actitudes a las promovientes que en una argumentación jurídica o técnica seria y fundada, impropia a nuestro entender, del servicio cuya representación ostenta. Por ello le dedicaremos una alegación propia aparte.

Alegación apartado a): Representación gráfica contradictoria que no permite identificar la finca.

De esta primera alegación, contenida en el apartado a) la propia registradora, con buen criterio, parece haber optado por eludir la al completo en su resolución habida cuenta de su inconsistencia jurídica y contradicción –lo que la hace desvirtuarse a sí misma–, pareciendo obedecer más a un deseo personal del firmante que a una fundamentación no ya jurídica, sino lógica y coherente. Afirmar que no se conoce la finca, o su indefinición, existiendo la copiosa documentación existente, y que incluso se aporta, nos resulta cuanto menos irrisorio. Con lo que, habida cuenta de que no ha sido estimada ni reproducida por la resolución impugnada quedando fuera de ella, obviaremos su contenido. No obstante, si consideramos como muy reveladora del espíritu contenido en sus expresiones, que queda plasmado en una frase muy significativa y, a nuestro entender, poco técnica o jurídica, cuando se afirma de manera tajante y a nuestro entender, gratuita:

«... de lo que no hay dudas es que de no es posible, bajo ningún concepto, que la finca pueda tener un exceso de cabida que le haga, nada menos, prácticamente doblar su superficie, que pasaría de 2.807,72 a 4.886 m<sup>2</sup>»

¿Por qué no? ¿Qué medición ha aportado alternativa en contra que la desvirtúe? ¿Cómo puede hacerse afirmación como ésta siendo –entendemos a la vista de la propia documentación que él mismo presenta– perfectamente conocedor de la superficie de la finca, incluso, reiteramos, reflejado en la propia documental aportada, en contradicción clara con sus conclusiones? Con ello parece mostrarse, un profundo desconocimiento –o no tanto, sino posiblemente algo más– de la realidad de la finca y de sus antecedentes históricos, en sorprendente abierta contradicción con la documentación que paradójicamente aporta –donde todo consta detallado–, y el del departamento al que pertenece: hacer valer su negativa a reconocer una realidad probada y fehacientemente. No parecería ser ya, por el tono empleado, cuestión de los metros que realmente haya, acreditados mediante dos mediciones topográficas, sino de lo que ese servicio urbanístico deseara. Solo le faltaría añadir: «Y punto», cual dogmático axioma. Ello parece obedecer más a una actitud arbitraria que a un fundamento jurídico, lógico y basado en razones aritméticas, cual entendemos debería ser las argumentaciones jurídicas o técnicas esperables de un Servicio de Gestión urbanística de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, en un expediente de exceso de cabida demostrada como es este. Mida lo que acreditadamente mida la finca. Ni más, ni menos, sin más.

En cualquier caso, esta alegación no ha sido estimada en la resolución recurrida, con lo que únicamente hemos entrado en ella para recalcar el cariz que impregna el espíritu de las alegaciones presentadas de contrario, y que podría justificar lo que pudiera subyacer en el resto de ellas que se analizarán a continuación.

Alegación apartado b) Dominio público: En esta segunda alegación, articulada en el apartado b), constituye la cuestión clave en esta controversia, y única argumentación jurídica en la que se basa la registradora para denegar la inscripción solicitada. La resolución recurrida se limita a adhiriéndose sin reservas a lo aducido en su escrito de alegaciones, para afirmar taxativamente la condición de dominio público de la finca inscrita de las promovientes. Se hace pues, fundamental, conocer el fundamento jurídico por el cual se mantiene tan firme y taxativa afirmación.

A fin de tener presente la alegación de oposición en toda su argumentación, la reproduciremos completa, siendo:

b) Invasión del dominio público. Si se observa la forma de finca propuesta en el informe de validación catastral (página 5/5 del informe) con la fotografía que se incorpora al informe que se acompaña como Anexo 3 se deduce, sin ningún género de dudas, que se está tratando de inscribir a su favor un aparte del dominio público constituido por las calles colindantes a la finca registral (calle [...], antes [...], y [...]). A más abundamiento, el propio informe topográfico (...) da una serie de coordenadas que se corresponden con «viales» cuya extensión es de 3.320 m<sup>2</sup>. Y precisamente, por suponer una posible

ocupación de dominio público, es uno de los motivos por los que se emite un informe de validación gráfica negativo por parte de Catastro. En el mismo sentido resulta esclarecedora la imagen [sic] de la representación gráfica que se obtiene por la consulta del geoportal (<http://geoportal.registradores.org/idetramite/ID41035200000056>).

De la alegación anterior, que es en la que se funda la registradora en su resolución para entender la finca de las promovientes como dominio público, podemos observar como el único fundamento existente para denominar dominio público de la finca registral en cuestión no es más que un informe de validación catastral que no es sino mero reflejo del plano catastral existente. No un expediente expropiatorio, ni un Plan Parcial o Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana; no un convenio urbanístico; no un Área de Reforma interior ni un documento de cesión, ni un acta de ocupación o recepción, o incluso, deslinde. Sino tan solo un mapa del catastro actual vigente.

Bien fácil que hubiera sido a la administración local aportar, o al menos citar meramente, insistimos (de la misma manera en que se ha citado el procedimiento expropiatorio inconcluso 10/2006 de Expropiación forzosa, en la que se reconoce de contrario que no se ha expropiado la finca y ni parte de ella) el procedimiento de traslación del dominio privado al dominio público. Tal omisión ello resulta claramente indiciaría, dado que no se puede acreditar un hecho que no ha tenido lugar (por qué no lo ha tenido). Y, quizás, porque no procedía que lo tuviera, habida cuenta del carácter de suelo urbano consolidado del bien, estando exento de cargas urbanísticas soportadas con anterioridad a la adquisición del bien por el sr. M. R. en 1942, cual fue el caso.

Si bien es cierto que dentro del perímetro georreferenciado existen viales, no es menos cierto que tales viales son viales de titularidad particular –no expropiados ni cedidos (como otros tantos casos existentes en la ciudad de Sevilla y otras)– y por tanto no trasladados al dominio público, aunque por apariencia visual pudiera parecer lo contrario a quien quisiera creerlo. Tal área constituye el resto de la finca matriz original, la finca registral 6.050 (ahora renumerada como finca 42.746) del Registro de la propiedad 12 de Sevilla. Resto de finca matriz sobre la cual se trazó en su día calle particular (acreditada desde el año 1928, según se ha expuesto antes), sobre la que se constituyó derecho de servidumbre de paso, luces y vistas (ver inscripción 13 de la finca registral 6.050) para favorecer el acceso a los vecinos de las promociones levantadas sobre las porciones segregadas de ella a partir de 1970. Algo que, desde el desconocimiento y presunción de que todavía no vallada es pública, ha arrastrado ese error, hasta el día de hoy.

Habremos además de añadir la inexactitud, quizás producto del desconocimiento de la finca, de la alegación b) en cuestiones técnicas, dado que las calles colindantes a la finca registral no es [...] ni [...]), sino (...) y (...). Se confunde finca registral con solar vallado identificado con la parcela catastral, partiendo del apriorismo –sin fundamento según se ha expuesto– de que la finca registral es solo ese solar vallado, cuando no es así. E insiste en el resultado negativo del informe de georreferenciación, lo cual es lógico: si el informe se basa en los planos catastrales, y en estos, gran parte de la finca consta sin referencia catastral, teniendo apariencia catastral –solo apariencia– de dominio público, es pues, normal que sea negativo en ese aspecto.

A ese respecto, hemos de insistir en la claridad de lo contenido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria:

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

¿Cómo puede entonces una resolución de un Registro de la Propiedad, basándose en una alegación de parte interesada, oponer y hacer prevalecer un plano catastral a un título registral válidamente inscrito, no contradicho, a nombre de sus titulares legítimos desde hace décadas, trayendo causa de inscripción de más de un siglo, sin que tal título

haya sido objetado ni menoscabado ni desvirtuado por la administración municipal oponente?. ¿Acaso un mero plano catastral ha de prevalecer a cualquier título registral válidamente inscrito en registro y por encima de la Ley hipotecaria y toda la jurisprudencia y doctrina propia de los registros de la propiedad? ¿Cuál sería entonces la función y la justificación de la existencia de los registros y los registradores de la propiedad, si cualquier funcionario con un mero plano catastral podría poseer y desposeer, declarar lo que es público y lo que no, a su mero arbitrio y capricho? ¿Qué valor tendría entonces la Ley Hipotecaria?

Esta parte no discute la pertinencia o no de que tal finca, o parte de ella, deba ser finalmente incorporada, o no, al dominio público, lo que se resolverá en el procedimiento pertinente. Ahora, en este trámite es simplemente que hay unas titulares registrales, y como titulares registrales, en el derecho que la ley les otorga, tienen la facultad de adecuar su finca a la realidad registral de la realidad real, y se les debe presumir en la integridad y veracidad de su título, tanto en cuanto este no haya sido ni atacado, ni menoscabado, ni desvirtuado –que por cierto no lo ha sido en décadas, habiendo tenido tiempo de sobra la administración local que ahora se opone, sin a nuestro entender, fundamento, a realizar las actuaciones que considerare oportuno a ese respecto. A ese respecto, reiteramos lo dispuesto por la ley hipotecaria en su artículo 38, párrafo 2.º:

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.

Si la administración municipal considera que tales viales habrían de ser incorporados al dominio público, tiene en su facultad iniciar las actuaciones pertinentes oportunas para hacerlo conforme a ley, según se ha expuesto. Hasta el momento actual, el título inscrito no ha sido objeto de procedimiento alguno tendente a su menoscabo, por lo que entendemos que debe ser respetado en su integridad y en los derechos que le reconoce la Ley Hipotecaria, con lo que no puede presumirse gratuitamente que está afecto al dominio público, decayendo el único fundamento jurídico aducido por la registradora en la resolución recurrida para denegar la inscripción solicitada.

Entendemos, por lo tanto, que debe ser revocada la resolución recurrida, y dictada resolución que permita la inscripción de la rectificación registral solicitada, la cual no ha sido objeto de objeción ni oposición en ningún otro elemento o aspecto según se ha interesado. Y que en ningún caso será impedimento ni dificultad para que la administración incorpore, cuando desee, las porciones de la finca que considere necesarias, al dominio público. Pero por métodos legales, no por otros ilícitos o ilegítimos.

Con respecto a la tercera alegación, contenida en el apartado c), la trataremos en una alegación propia diferente, dado que, por la gravedad de sus afirmaciones, entendemos que debe ser tratada y analizada en alegación aparte y propia.

Sexta. Arbitrariedad de la resolución. Estamos, por lo tanto, ante una resolución puramente arbitraria, basada plenamente en una alegación de contrario a su vez puramente arbitraria también, sin fundamento sólido, sin consistencia e incluso contradictoria con la propia documentación existente, incluso con la propiamente aportada de contrario. Y que atenta contra la doctrina y la jurisprudencia registrales, y contra la propia ley hipotecaria. En incluso contra la propia constitución española vigente y sus mandatos constitucionales, en cuyo artículo 9.3 se preceptúa:

La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

No puede dejar, por lo tanto, de parecer cínico, afirmar lo que se afirma en la resolución recurrida ahora de que

«Según el artículo 199 ley hipotecaria, corresponde al registrador, al al [sic] 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, 21 abril de 2016, entre otras).

Resulta inadmisibles que en un Estado de derecho tengan que ser los particulares, en defensa y salvaguarda de sus derechos, los que tengan que hacer valer la ley, frente a administraciones públicas, las cuales podría parecer obviar la ley y sortearla, para eludirla, cuando son precisamente las administraciones públicas, las que deben cumplir y hacer cumplir las leyes, en lo que es no solo una obligación legal, moral y deontológica, sino un mandato constitucional. Y más aún, cuando ese incumplimiento u omisión se pudiera hacer con pleno conocimiento, a sabiendas, de lo que se está haciendo.

Entendemos, por lo tanto, y a modo de conclusión, que la única causa esgrimida por la resolución recurrida es la pertenencia al dominio público, carece de fundamento, decayendo pues la única motivación que impida la inscripción del exceso de cabida de la finca, en los términos solicitados.

Séptima. Alegación tercera de contrario, contenida en el apartado c). Acusación infundada y ofensiva.

Mención aparte, y alegación propia, merece rebatir la tercera y última de las alegaciones argumentadas por el Servicio de Gestión urbanística, que ha sido reproducida fielmente en la resolución recurrida, y en la que se reproduce literalmente:

En definitiva, las promotoras de este expediente lo que están tratando es incorporar a su patrimonio, vía expediente del artículo 199 de la Ley hipotecaria, lo que ya intentaron vía expropiación forzosa por ministerio de Ley –Expte. 10/2006 de 2006 de expropiación forzosa–, es decir, que se consideren que los viales que colindan con su finca son también de su propiedad (...).

(Aquí, de nuevo, vuelve a confundir finca registral con la parcela vallada, que es solo una parte de la finca).

Esta misma afirmación, reproducida literalmente por la resolución recurrida, en ningún modo puede resultar admisible, ni en una registradora de la propiedad –aunque sea por mera cita literal de otra alegación–, ni en un Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, dado que constituye una imputación de intenciones ilícitas a las promovientes, quienes podrían tener todo el derecho a sentirse ofendidas, y no puede ser pasada por alto ni tolerada, en ningún caso. Y más, habiendo quedado probado la falta de consistencia de su argumentación para oponerse y denegar la inscripción instada. No ya tan solo por ser una argumentación a favor de un hecho que se ha demostrado incierto, dado que quien no ha acreditado sus argumentos de dominio público no son las promotoras del expediente, que han acreditado la legitimidad y legalidad, y veracidad del exceso de cabida de su finca, sino de quienes, sin fundamento más que una mera presunción arbitraria o quizás obedeciendo a otros condicionantes o motivaciones, sostienen y afirman, contra *legem* incluso, el carácter demanial de una finca que nunca fue adquirida, ni total ni parcialmente, por administración pública alguna con tal fin.

Quienes hacen la afirmación citada al comienzo de ésta alegación, y quienes la hacen suya, aunque sea reproduciéndola literalmente, incurren no solo en una acusación sin pruebas ni fundamento, sino en imputar un ilícito civil, además de penal, permitiéndose con tal ligereza, incluso desde la falta de fundamento de sus argumentaciones, acusar de intentar cometer una apropiación indebida.

La cuestión es más flagrante aún, si tenemos en cuenta que no es un delito de apropiación, o acto ilícito, el que nunca hubieran cometido las promovientes, sino, más

bien pudiera haber sido al contrario: Los suelos de los que tratamos, suelos plenamente urbanos en un suelo consolidado, fueron ocupados por la vía de hecho por parte de una administración municipal que con el paso del tiempo ha acabado dándolos por suyos, pudiéndose valer de las facultades de las administraciones para influir unas en otras, en este caso en la administración catastral, y adaptar los planos a sus propósitos, en menoscabo de los derechos de los titulares registrales.

No es que las promovientes traten de cometer un posible delito apropiándose de algo que es público, no. Sino todo parece, más bien, que pudiera ser al revés: que pudiera ser la administración la que está pretendiendo desposeerlas de su dominio y título, empleando la vía de hecho, en una labor usurpatoria, en la cual podrían parecer formar parte quienes, sin fundamentación ni acreditación de sus tesis, en sus alegaciones y resoluciones, mas que su mero arbitrio personal manifestado desde el cargo público que ocupan, insisten en sostener el carácter demanial de un suelo que no lo es al día de hoy (cuestión aparte es si hubiera debido serlo, o debería serlo).

Y todo ello, con pleno conocimiento del supuesto, y a sabiendas, dado que tanto la registradora como el gerente que firma las alegaciones presentadas oponiéndose, así como el Servicio de Gestión urbanista de la Gerencia de Urbanismo son, o han de ser habida cuenta su nivel de responsabilidad que ocupan, perfectos conocedores de la finca y sus circunstancias, habida cuenta de que disponen de toda la documentación registral y administrativa a su disposición. Además de haberseles informado tanto verbalmente como por escrito, teniendo acceso a toda la documental aportada, tanto en éste como en otros procedimientos anteriores (expediente expropiatorio citado 10/2006). Ello podría hacer suponer que podrían ser conocedores y conscientes de una presunta labor usurpatoria que podría estar cometiendo la administración municipal, a través de sus departamentos y sus actuaciones desde su [sic] cargos, contra las titulares registrales. Titulares registrales que lo único que pretenden es, en su derecho de esta actuación y al amparo de la ley que les asiste, inscribir un exceso de cabida existente y plenamente probado y acreditado.

En cualquier caso, esta parte se reserva el derecho a ejercer las actuaciones pertinentes que procedan, en salvaguarda de sus derechos, su reputación y su honor. Y en cualquier caso, a revisar las actuaciones anteriores de éste registro con respecto a ésta misma finca, alguna de las cuales han practicado inscripciones registrales que han alterado su descripción registral sin, al parecer, seguir los trámites legalmente previstos en la Ley Hipotecaria y sin contar con la aprobación de los titulares registrales, tal y como aconteció con la inscripción de una nueva descripción existente en la escritura de venta de tan solo un 25% de sus titulares registrales, otorgada por una sola cuarta parte el 18 de octubre de 2019, ante la notaría de doña Montserrat Álvarez Sánchez, con el número 1.643/19 de su protocolo; y el la [sic] que la finca fue reenumerada registralmente de la 6.050 a la 42.746. Y por lo que se interpuso la oportuna reclamación y queja, sin que hasta el momento conste que haya sido resuelta. En tal inscripción la sra. registradora parecía no tener duda alguna.

No deja de sorprender, por un lado, la ligereza con que se varía descripción registral de la finca en la manera expuesta; y como paradójicamente se deniega y dificulta la actualización registral a la realidad probada y constatada de esa misma finca, siguiendo el trámite legal pertinente y oportuno, con las garantías que ello ofrece y sin, al parecer, realizar práctica de diligencias o actuaciones tendentes a aclarar el supuesto en el caso de duda alguna.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 18 de febrero de 2022 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.



### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 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 de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral solicitada en una instancia privada, practicando un exceso de cabida de 2.807,72 metros cuadrados a 4.886 metros cuadrados, en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Una vez tramitado el expediente, la registradora suspende la inscripción a la vista del escrito de oposición formulado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, al indicar concretamente que: «En definitiva, de todos los documentos aportados se desprende que estamos ante una invasión parcial del dominio público no inmatriculado correspondiente a las calles (...) c. Reitera lo ya pedido y rechazado en expediente que se tramitó en la Gerencia. En definitiva, las promotoras de este expediente lo que están tratando es incorporar a su patrimonio, vía expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que ya intentaron vía expropiación forzosa por ministerio de la ley –Expte. 10/2006 de Expropiación Forzosa–, es decir, que se consideren que los viales que colindan con su finca son también de su propiedad y que se les expropian. En ese expediente se desestimó la expropiación por ministerio de la ley solicitada y tal acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Valoraciones con fecha 4 de diciembre de 2006 es firme y ejecutivo, al haberse desistido las promotoras de este expediente del recurso contencioso administrativo interpuesto contra el mismo. Se adjuntan a este escrito los siguientes documentos: Recurso de alzada de 3 de noviembre de 2006 formulado por doña R. M. P. –documento n.º 2–; Informe técnico de 19 de enero de 2007 –documento n.º 3–, informe jurídico de 23 de enero de 2007 –documento n.º 4– y el oficio de la Jefatura del Servicio de fecha 23 de octubre de 2007 –documento n.º 5–. Además, se ha de resaltar la dicción literal del recurso de alzada formulado por doña R. M. P. –documento n.º 2, folio 3, primer párrafo–: «Por tanto, deducidas de la superficie real originaria las segregaciones efectuadas –9.194,78 m<sup>2</sup>–, el resto del solar de nuestra propiedad, según medición sobre plano, es de 4.883,52 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.548,82 m<sup>2</sup> corresponden al solar sin edificar actualmente vallado –Referencia catastral 6020001TG3462S0001BY–, si bien con una superficie catastral que es inferior y no coincide con la medida sobre el terreno por el citado Topógrafo– y el resto, con una superficie de 3.334,70 m<sup>2</sup>– son calles urbanizadas y espacios públicos adyacentes».

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados, como es el caso que nos ocupa.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las 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, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En el presente caso, en cuanto a la posible invasión de dominio público, resultan justificadas las dudas de la registradora, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública colindante, el Ayuntamiento de Sevilla, a la inscripción de la representación gráfica, en el precedente escrito de alegaciones que, de forma clara y terminante, pone de manifiesto la invasión de dominio público por la representación gráfica que pretende inscribirse.

Resulta indubitado, tanto del escrito de alegaciones como del recurso interpuesto, que nos encontramos ante una discrepancia entre el particular solicitante y la Administración alegante, respecto de la procedencia o no de un expediente expropiatorio, extremo éste que, en su caso, deberá dirimirse en un proceso contencioso ante los tribunales de Justicia, y no en un expediente de jurisdicción voluntaria ante el registrador de la Propiedad.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), esta 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 posible invasión de dominio público.

En tales casos, aun no estando el dominio público deslindado, si existe oposición expresa de la Administración a la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de la inscripción por los motivos que han quedado expuestos (cfr. Resolución de 27 de noviembre de 2019).

6. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta 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 los derechos de terceros.

Y, tal y como se ha dicho en el fundamento anterior, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende la recurrente) un conflicto entre titulares colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Debe destacarse que no cabe en sede de recurso contra la calificación el análisis de las cuestiones fácticas planteadas por la recurrente en su extenso escrito de recurso, atendiendo a la diversa documentación aportada con dicho escrito o fotografías sobre la situación física de las fincas.

Así, por ejemplo, no corresponde a esta Dirección General decidir si es correcto o no el vallado o cercado de las fincas, por más que se aporte todo tipo de documentación gráfica (fotografías, planos, etc.) con el recurso.

El estudio de tales cuestiones está vedado en el estrecho margen del objeto del recurso que es, como indica el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, exclusivamente «las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, tendrá este que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

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

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, 26 de abril de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.