

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20225 *Resolución de 26 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Petra, por la que se suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, en tanto no se modifique la representación gráfica alternativa de modo que respete el dominio público ferroviario.*

En el recurso interpuesto por doña C. F. F., abogada, en nombre y representación de don G. A. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Petra, don Emilio Esteban-Infantes Fernández, por la que se suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, en tanto no se modifique la representación gráfica alternativa de modo que respete el dominio público ferroviario.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 8 de agosto de 2022 por el notario de Palma de Mallorca, don Francisco Javier Company Rodríguez-Monte, con el número 1.907 de su protocolo, don G. A. A., como titular registral de la finca número 17.577 de Petra, con código registral único 07029000271459, declaraba que la misma se correspondía con la identidad de 4 referencias catastrales, que eran 07041A011003040000IU, 07041A011091530000IT y 0350801ED1805S0000IT, las cuales eran de naturaleza rústica, teniendo la construcción ubicada en su interior la referencia catastral 0350801ED1805S0001OY. El compareciente manifestaba que la descripción del Catastro no se correspondía con la realidad física de la finca, acreditando la misma con la correspondiente georreferenciación alternativa coherente con la realidad física que, a su juicio, tenía la finca, cuya inscripción solicitaba. Como consecuencia de ello, solicitaba la inscripción de la rectificación de la superficie que pasaría de 7.517 metros cuadrados a 8.703 metros cuadrados.

Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Petra el día 30 de agosto de 2022, bajo el asiento número 173 del Diario 24, y fue objeto de calificación negativa el día 19 de septiembre de 2022 por la cual el registrador suspendía la inscripción de la georreferenciación, la rectificación de superficie y la actualización de linderos porque la georreferenciación alternativa aportada invadía la antigua vía del tren, que constituía dominio público ferroviario, resultando dicha invasión de la superposición de la georreferenciación alternativa presentada sobre la cartografía catastral.

Tras ello, don G. A. A., otorgó el día 18 de noviembre de 2022 escritura de subsanación de la anteriormente presentada ante el mismo notario autorizante, con el número 2.798 de protocolo, con el objeto de subsanar el defecto señalado por el registrador en la citada nota de calificación. En la esta escritura se decía que la finca tenía una superficie de 8.537 metros cuadrados y se dividía en dos tramos, A y B, que medían 7.332 y 1.205 metros cuadrados, respectivamente.

II

Presentada el día 29 de noviembre de 2022 esta última escritura en el Registro de la Propiedad de Petra con el mismo asiento número 173 del Diario 24, se inició el

expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 19 de diciembre de 2022. El día 30 de enero de 2023, durante la tramitación del expediente, se recibieron alegaciones a la solicitud de inscripción presentadas por el Servicio Ferroviario de Mallorca, mediante informe de fecha 24 de enero de 2023, firmado electrónicamente por el director gerente de Servicios, don M. C. R., en las que se oponía a la inscripción solicitada por invadir el dominio público ferroviario, lo que acreditaba con un plano no georreferenciado.

El registrador de la Propiedad no emitió nueva nota de calificación, pues no estimaba subsanado el defecto señalado en la primera nota de calificación, por lo que el recurrente solicitó nueva calificación, mediante nueva presentación del título el día 17 de abril de 2023, que genera el asiento número 782 del Diario 24, emitiéndose la misma en los siguientes términos:

«Datos de identificación del documento.

Nombre autoridad: Francisco Javier Company Rodríguez-Monte.

Población autoridad: Palma de Mallorca.

Núm. protocolo: 1907/2022.

Núm. entrada: 2372/2022.

Núm. asiento: 782/24.

Calificación.

Calificado el documento con arreglo a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador que suscribe ha acordado denegar la inscripción de la base gráfica en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos.

I. Mediante escritura pública de actualización de linderos, el señor G. A. A. inició el procedimiento regulado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca registral 17.577 del término de Petra de la que es titular registral, afirmando que la descripción resultante de la certificación catastral no se corresponde con la realidad física de la finca y aportando a tal efecto representación gráfica alternativa.

II. Iniciado el referido procedimiento, el Sr. M. C. R., en representación de la entidad pública empresarial Servicios Ferroviarios de Mallorca, como Director General, manifestó que la citada representación gráfica alternativa invade la propiedad de la entidad Servicios Ferroviarios, circunstancia ésta fácilmente comprobable mediante la superposición de la representación alternativa sobre el visor del Colegio de Registradores, de la que resulta que la misma invade la antigua vía del tren.

Fundamentos de Derecho.

I. El art. 199 de la Ley Hipotecaria dispone: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado".

II. Art. 69.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas que dispone: "Salvo en los supuestos previstos en esta Ley, la desafectación deberá realizarse siempre de forma expresa".

III. Arts. 12 y siguientes de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Acuerdo.

Denegar la inscripción de la base gráfica alternativa presentada, en base a los fundamentos de derecho indicados.

Contra esta nota (...)

Petra, a veinticuatro de abril del año dos mil veintitrés. El registrador (firma ilegible), Fdo.–Emilio Esteban-Infantes Fernández.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. F. F., abogada, en nombre y representación de don G. A. A., interpuso recurso el día 24 de mayo de 2023 mediante escrito de en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. De la calificación negativa emitida por el registrador. En especial, de las razones por las que esta parte recurre.

Que en fecha 25 de abril de 2023 esta representación letrada recibe, vía correo electrónico, la Calificación del Registrador don Emilio Esteban-Infantes Fernández de fecha 24 de abril de 2023 por la que se acuerda denegar la inscripción de la base gráfica en base a los “hechos” que se traen a colación en su literalidad: (...)

Acto seguido, sin entrar en mayor detalle sobre los hechos, el Registrador fundamenta jurídicamente según lo que se trae a colación: (...)

Pues bien, la escueta resolución emitida por el Registrador, y se nos permita en términos de estricta defensa, omite la mayoría de los acontecimientos ocurridos que han ido aconteciendo dentro del propio expediente registral; expediente registral iniciado de parte que, por cierto, tiene como Número de entrada: 1635/2022 y no, como erróneamente se recoge en la Calificación que se recurre, “Número de entrada 2372/2022”.

En dicho sentido, y previamente a exponer los reales acontecimientos y pruebas aportadas ante el Registro de la Propiedad de Petra, interesa poner de manifiesto que, evidentemente, si el Registrador no hubiera omitido lo que seguidamente se relatará la calificación no debería haber sido emitida en perjuicio de los intereses de mi mandante (...)

Segundo. Del inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En especial, del trámite completo seguido ante el registro de la Propiedad de Petra.

Que el Sr. G. A. A. es dueño del pleno dominio de la finca registral número 17.577 de Petra (tomo 4465, libro 375, folio 16).

Que dicha finca está compuesta, en su realidad física y catastral, por cuatro parcelas cuyas referencias catastrales que son las que siguen:

- 07041A011003040000IU (rústico).
- 0350801ED1805S0001OY (urbana).
- 07041A011091530000IT (rústico).
- 0350801ED1805S0000IY (rústico).

La situación actual del inmueble es Polígono 11, Parcela 304, es (...) Petra (Balears).

Pues bien, la información en el Registro de la Propiedad de Petra no se corresponde con la realidad física de la finca propiedad de mi mandante siendo que omite por completo la parcela perteneciente, por justo título dominical público de mi cliente y que es la de la referencia catastral que sigue:

- 0350801ED1805S0001OY.

Motivo por el cual esta parte inicia, ante el Registro de la Propiedad de Petra, el procedimiento regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria peticionando, en la

forma legal establecida, esto es la rectificación de superficie, actualización de linderos y declaración de obra antigua.

Traemos a colación la parcela de referencia, la parcela que es propiedad del Sr. A., (marcada en color verde), para que esté gráficamente presente en la lectura del recurso: (...)

En fecha 30 de agosto de 2022 esta parte, de manera presencial ante el Registro de Petra, presenta toda la documentación legalmente/reglamentariamente exigida para dar inicio al trámite del artículo ut supra referenciado.

En especial modo: escritura de rectificación de superficie, actualización de linderos y de declaración de obra antigua de fecha 08 de agosto de 2022 con protocolo número 1907 suscrita ante don Francisco-Javier Company Rodríguez Notario del Ilustre Colegio de Baleares.

El inicio del expediente se referencia al número 1635/2022.

Evidentemente, en la escritura que se aporta al Registro consta la labor oficial de Topógrafo debidamente protocolizada y con coordenadas georreferenciadas (...)

En fecha 19 de septiembre de 2022 se notifica a esta parte, vía correo electrónico, Calificación del Registro de la Propiedad de Petra por la que se suspende la iniciación del procedimiento en tanto no se modifique la representación gráfica alternativa de modo que se respete el dominio público ferroviario.

En la misma resolución se indica claramente que la representación alternativa presentada por esta parte invade la antigua vía del tren, constitutiva dominio público ferroviario, como resulta de la superposición de la misma sobre la cartografía catastral.

En dicho sentido, esta parte, tras confirmarlo telefónicamente con el Registro de la Propiedad de Petra, procede pues a subsanar los documentos presentados en fecha 30 de agosto de 2022 acudiendo para ello a la información existente en el Catastro conforme, repetimos, las directrices dadas por el propio Registro y la propia Calificación de fecha 19 de septiembre de 2022 (...)

En fecha 29 de noviembre de 2022 se presenta, ante el Registro, la escritura de subsanación de fecha 18 de noviembre de 2022 con protocolo número 2798 suscrita ante don Francisco-Javier Company Rodríguez Notario del Ilustre Colegio de Baleares.

El Notario completa y subsana la escritura anterior conforme lo que se indica en el Expositivo II que procedemos a traer a colación (...):

Para ello, esto es para rectificar y subsanar conforme la información extraída del Catastro, esta parte se sirve de la labor de don A. O. J., Ingeniero agrónomo colegiado núm. (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante.

Dicha rectificación y subsanación se realiza bajo labor de Topógrafo protocolizada ante Notario y conforme indicaciones del Registro referenciado la información del Catastro (...)

En fecha 17 de enero de 2023 se notifica, a mi cliente, Resolución del Registro de la Propiedad de Petra de fecha 19 de diciembre de 2022 por el que se acuerda, tras haber rectificado ésta parte la superficie con respeto del dominio público de SFM y conforme la información Catastral utilizada por el propio Registro para suspender, dar comienzo al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...)

En fecha 02 de febrero de 2023 se notifica, vía correo electrónico, a esta parte Diligencia del Registrador don Emilio-Infantes Fernández de fecha 30 de enero de 2023 por la que se certifica que ha comparecido Serveis Ferroviaris de Mallorca (SFM) alegando "invasión" de su dominio.

A dicha Diligencia se adjunta el escueto escrito de alegaciones presentado por SFM y un plano parcelario de carácter no público y realizado a mano sin la tecnología propia del estado de la ciencia actual.

Pues bien, siendo que mi mandante rectificó y subsanó la superficie a fin de adecuarla a las mediciones del dominio público del antigua traza del ferrocarril por conducto Notarial, mediante intervención de Topógrafo y, lo más importante, conforme la información del Catastro que fue, desde un primer momento, la información a la que el Registrador se referenció para fundamentar la suspensión del inicio del procedimiento,

esta parte se mantuvo a la espera de que el Registrador, según lo que establece la Ley Hipotecaria, procedería a calificar con cierta argumentación coherente a los hechos descritos en este expositivo e interpretando a favor de la importancia de la información catastral como espíritu interpretativo aplicable a la normativa hipotecaria tras su revisión legal (...)

Habiendo transcurrido el plazo legal para calificar, esta parte presentó escrito de impulso de fecha 17 de abril de 2023 (...)

En fecha 25 de abril de 2023 esta parte recibe, vía correo electrónico, la Calificación del Registrador de la Propiedad de Petra en la que (...) se acuerda denegar la inscripción de la base gráfica en base a unos hechos y unos documentos que no se corresponden, como hemos manifestado, con los hechos acaecidos por omitir por completo la totalidad de las fases y actuaciones que se acaban de exponer y acreditar documentalmente.

Parece, por tanto, evidente que esta parte no puede mostrar su conformidad con dicha calificación negativa siendo que, de manera resumida:

– Mi mandante subsanó y rectificó la escritura inicialmente aportada modificando la superficie, en el respeto del dominio público ferroviario, de conformidad con las indicaciones del Registrador y, por ende, atendiendo precisamente a la información catastral.

– La parte contraria, esto es SFM, aportó unos documentos cuya información no coincide con la información del Catastro (amén de que la diferencia de superficie denunciada por SFM es de unos escasos metros). De hecho SFM aporta unos escuetos documentos cuyo valor, dado por el Registrador, en contra de sus propios actos anteriores, no se alcanza a comprender siendo que fue el propio Registro que obligó a esta parte a subsanar y rectificar según información catastral. Recordemos que el RP suspendió el trámite por no ser la información aportada por mi cliente coincidente con la cartografía catastral.

– La Ley Hipotecaria debe ser interpretada en relación con el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

– El Registrador no ha realizado un análisis pormenorizado y no ha argumentado su Calificación. El Registrador no ha justificado los motivos por los cuales, a su criterio, procede a denegar las peticiones de mi mandante, amén de no haber evaluado el trámite registral completo y, por ende, no haber tenido en cuenta la documentación presentada, y menos la rectificación y subsanación de la superficie realizada por esta parte en pleno respeto de la superficie de dominio público que figura en el Catastro. En sentido contrario, el Registrador ha realizado un juicio arbitrario, discrecional, no motivado y menos fundamentado en criterios objetivos y razonados.

A juicio de esta parte, y dicho sea con los debidos respetos, la Calificación del Registrador debería haber sido positiva a los intereses del Sr. G. A. A. al haberse rectificado, conforme lo peticionado por el Registro, la superficie inscribible en la titularidad dominical privada con pleno respeto de la superficie relativa al dominio público de SFM en concordancia, según el espíritu propio de la normativa aplicable al caso, a la información y cartografía catastral.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Ley Hipotecaria.

– Artículo 9. Información cartografía Catastral y coordinación gráfica con el Catastro.

– Artículo 10. Representación gráfica de las fincas basada en cartografía catastral.

– Artículo 199. Procedimiento Registral de subsanación y rectificación.

II. Ley del Catastro Inmobiliario.

- Artículo 2. Principios informadores del Catastro Inmobiliario.
- Artículo 3. Principio de coordinación con la información catastral.
- Artículo 18. Procedimiento de subsanación y rectificación.
- Artículo 35. Carácter temático de la cartografía catastral.
- Artículo 36. Deber de colaboración.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica Y Fe Pública: que tenga por presentado recurso contra la calificación negativa de fecha 24 de abril de 2023 dictada por el Sr. Registrador don Emilio Esteban-Infantes Fernández, Titular del Registro de la Propiedad de Petra, procediendo a revisar el trámite y acordando la procedencia de rectificar/anular la resolución recurrida dictando calificación [sic] positiva a la inscripción de la base gráfica presentada por esta parte.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe manteniendo su nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 69.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 12 y siguientes de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario; la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio de 2013, 3 de noviembre de 2015, 15 de marzo de 2016, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, 13 de abril y 5 de julio de 2018 y 26 de junio y 4 y 10 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio y 8 de octubre de 2020, 20 de mayo y 5 y 13 de octubre de 2021, 15 de febrero, 5, 25, 26 y 29 de abril, 10 de mayo y 8 de noviembre de 2022 y 20 y 27 de febrero y 25 de mayo de 2023.

1. Solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral 17.577 del término municipal de Petra, con su consiguiente rectificación de la superficie y actualización de linderos, se suspende su tramitación por observar el registrador una invasión de dominio público ferroviario.

2. Para subsanar el defecto, se otorga una segunda escritura de rectificación, en la que se modifica la geometría de la georreferenciación alternativa, excluyendo de la misma la zona de dominio público, por lo que considerado por el registrador calificador que se han disipado las dudas sobre la invasión del dominio público, inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificando a los colindantes de la finca objeto del expediente. Uno de los titulares notificados, el Servicio Ferroviario de Mallorca presenta alegaciones en contra de la inscripción de la georreferenciación alternativa, porque la misma sigue invadiendo la zona de la antigua vía del tren, que tiene mayor anchura de la excluida por el promotor del expediente de la georreferenciación alternativa primeramente presentada, acreditándolo con los planos correspondientes.

3. El registrador, con base en la alegación presentada, deniega la inscripción por invasión del dominio público ferroviario.

4. Antes de entrar en la resolución del fondo del asunto de presente recurso, deben hacerse una serie de precisiones formales. Respecto a la primera nota de calificación por la cual el registrador suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por invadirse dominio público ferroviario, lo que aprecia el registrador por la superposición de la georreferenciación alternativa sobre la cartografía catastral, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo al respecto, formulado en Resoluciones como la de 5 de abril de 2022, por la cual debe el registrador aclarar en su nota de calificación negativa si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía; pues, de hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador. Posteriormente, en la de 25 de abril de 2022, declaró que no es procedente que el registrador, si estima que la georreferenciación aportada invade dominio público, decida suspender la tramitación del expediente. O procede a la denegación automática, por invasión del dominio público, o como parece más razonable en el presente caso, debiera haber procedido a tramitar el expediente notificando a dicha Administración, que aparece como titular catastral, sin resultar dicha colindancia del Registro, para que, en caso de oponerse, el promotor del expediente tuviera toda la información adecuada para poder modificar la georreferenciación alternativa y poder ajustarla a la delimitación del dominio público. Se hubiera evitado con ello dilaciones y subsanaciones superfluas.

5. Como segunda precisión formal, el registrador, con base en la oposición formulada por el Servicio Ferroviario de Mallorca, debiera haber formulado calificación denegatoria durante la vigencia del asiento de presentación, puesto que el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe concluirse con una resolución sobre la solicitud de inscripción. Si ello no fuera posible durante la vigencia del asiento de presentación, debiera haber practicado de oficio, anotación preventiva por imposibilidad del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, cuya duración es indefinida, evitando la caducidad del asiento de presentación hasta la conclusión del expediente, sin necesidad de que el interesado solicitara nueva calificación, mediante nuevo asiento. En este sentido ya se pronunció La Resolución Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, al declarar en el número segundo, letra d): «Si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada».

Como declaró la Resolución de 8 de octubre de 2020, no es al inicio del procedimiento, sino una vez concluido este, y a la vista de la intervención que en el mismo haya tenido la Administración supuestamente afectada, cuando el registrador puede denegar la inscripción si, a la vista de todo lo actuado, mantiene fundadas dudas de que la rectificación pretendida implica la invasión del dominio público.

En este sentido, hay que recordar también la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 8 de noviembre de 2022, cuando declara que el expediente no puede darse por terminado cuando el registrador, si fuera el caso, extiende nota de denegación de incorporación de la georreferenciación a los libros registrales. Antes, al contrario, en ese momento entra en juego la prórroga del asiento de presentación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria, tiempo durante el cual el promotor del expediente puede aportar documentos, para subsanar los defectos apreciados por el registrador, pudiendo el

promotor matizar y reducir su pretensión inicial para acomodarse a la alegación contraria del colindante notificado. Pero, caducado el asiento de presentación con el que se inició el expediente ya no sería posible aportar a éste documentación complementaria para revertir la calificación negativa, la cual tendría que ser objeto de un nuevo asiento de presentación, con tramitación de un nuevo expediente.

6. Respecto a la fundamentación jurídica, el registrador, al calificar, no puede limitarse a una mera aplicación mecánica y puramente formal de los preceptos legales, basados en la identificación de su número de orden dentro del texto legal, sino que puede acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual, para expresar de qué forma se consideran infringidos. Así lo entendió la Resolución de esta Dirección General de 22 de junio de 2013, entre otras. Por ello, la cita genérica a los artículos 12 y siguientes de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, debe ir acompañada de la fundamentación por la cual el registrador considera que se han infringido los mismos, para que la recurrente pueda fundamentar debidamente su recurso, evitando su indefensión. Regulando dichos artículos diferentes zonas, como la del dominio público ferroviario, la zona de protección y el límite de la edificación, debe indicar que parte de estos se considera infringido, sin que sea suficiente la referencia genérica a los mismos. De igual modo, la recurrente en su escrito de interposición del recurso debe fundamentar jurídicamente los argumentos por los cuales entiende que la nota de calificación no es ajustada a Derecho, sin que ello consista en la mera cita del número de una serie de preceptos legales, sino en la adaptación de su texto al supuesto de hecho concreto.

7. Respecto al error formal relativo al número de entrada al que alude la recurrente en su escrito de interposición del recurso, no es tal, sino que el número de entrada expresado por el registrador en la nota de calificación recurrida deriva de la nueva presentación del título, la cual genera un nuevo número de entrada y un nuevo asiento de presentación.

8. Entrando ya en el fondo del asunto que se debate en este recurso, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone al registrador una calificación denegatoria, cuando se invade el dominio público, en el presente caso ferroviario. Dicha invasión resulta acreditada por las alegaciones presentadas por el Servicio de Ferrocarriles de Mallorca, que acompaña un plano acreditativo de tal invasión. Por tanto, se cumple con la doctrina de este Centro Directivo, puesto que el informe administrativo es lo suficientemente tajante cuando afirmar que la georreferenciación aportada invade suelo público, lo que permite al particular poder rectificar la georreferenciación alternativa, excluyendo de la misma el terreno que según la Administración resulta invadido, sin perjuicio de que, en su día, se inscriba el oportuno deslinde administrativo. Así se desprende, a contrario sensu, de la Resolución de este Centro Directivo de 10 de mayo de 2022.

9. Procede, por tanto, reiterar la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 26 de noviembre de 2019, que declaró justificada la negativa del registrador a inscribir basándose en la oposición de una Administración Pública, que alegaba, en base a documentación obrante en la propia Administración y a visita de campo, la invasión de una vía pecuaria, en el presente caso, dominio público ferroviario. De igual modo, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de febrero de 2023 rechazó la inscripción de una base gráfica, con informe de validación catastral positivo, por existir oposición de una Administración Pública.

Esta doctrina de la Dirección General es consecuencia del principio de protección del dominio público, incluso el no inscrito, para evitar su invasión. Como ya declaró la Resolución de esta Dirección General de 15 de marzo de 2016: «la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sin 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, aunque es el deslinde, como acto ejecutivo consecuencia del acto declarativo de delimitación del dominio público, el único con virtualidad suficiente para rectificar

situaciones registrales contradictorias, la actuación registral siempre ha de prevenir la posible existencia de esas situaciones registrales contradictorias, para que la seguridad jurídica inmobiliaria que ha de prestar sea lo más plena posible.

Por ello, la defensa de ese dominio público es una obligación del registrador, ya esté inscrito o no esté inscrito, ya este deslindado o no lo esté, al ejercer su calificación registral. Así se deriva de una serie de preceptos, como el 9.b), párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria cuando dispone que una de las circunstancias a valorar por el registrador antes de decidir si procede a inscribir o no la georreferenciación es «la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público».

Además, el párrafo noveno dispone: «Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos».

Por su parte, el artículo 199.1 párrafo cuarto dispone: «El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Finalmente, la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 13 de junio, dispone en su número 1: «Para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado».

En conclusión, el registrador al ejercer su calificación registral ha de proteger al dominio público de cualquier tipo de posible invasión, bien tenga indicios de ella por la consulta a la aplicación informática homologada del artículo 9, o como en el presente caso, derive de la oposición expresa y justificada de la Administración, notificada en el seno de un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, considerando que la nota de calificación recurrida es, desde el punto de vista material, ajustada a derecho, pues el juicio razonado y objetivo del registrador se basa en la oposición expresa y concreta de la Administración, que incluso precisa la franja de terreno de dominio público invadido por la georreferenciación aportada al expediente y que deberá ser respetada para que la georreferenciación de la finca objeto del expediente pueda ser inscrita, presentando nuevamente la georreferenciación respetuosa con el dominio público.

10. Respecto a la afirmación de la recurrente, en su escrito de interposición del recurso, cuando afirma que la alegación del Servicio Ferroviario de Mallorca se basa en un plano de «carácter no público y realizado a mano, sin la tecnología propia del estado de la ciencia actual», no puede ser mantenida por esta Dirección General, toda vez que el informe procede de una entidad pública, se encuentra firmado electrónicamente e individualizado el documento, mediante un código seguro de verificación, para su consulta por el registrador calificador en La Sede Electrónica de la Consejería de

Movilidad y Vivienda de la Comunidad Autónoma Balear, a la que se adscribe el Servicio Ferroviario de Mallorca. Respecto al carácter no público del plano, estando incluido una reproducción del plano en el informe, ha de determinarse el carácter de público del plano, por constar en el archivo o inventario de la entidad que efectúa la alegación. Cuestión distinta es que el plano no se encuentre georreferenciado, circunstancia esta que no es necesaria si la Administración acredita con dicho plano la invasión del dominio público, por ser una documentación técnica, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 25 de mayo de 2023, con la que se acredita la invasión de un dominio público ferroviario, la cual permite al registrador, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 27 de febrero de 2023.

Es indudable que el recurrente trató de subsanar el primer defecto alegado por el registrador, pero lo hizo sin tener en consideración la información de la Administración, que es la clave para poder realizar la subsanación correcta de la georreferenciación, que no se ha hecho. Circunstancia esta que impide la inscripción, pues de lo contrario se estaría dando apariencia de exactitud a una invasión del dominio público, al que el registrador ha de proteger en su calificación registral, como ha ocurrido en el presente caso.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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 julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.