

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20521 *Resolución de 10 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Mahón, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. C. V., abogado, en nombre y representación de doña K. E. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mahón, don Joaquín José Rodríguez Hernández, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante escritura pública de herencia autorizada el día 23 de agosto de 2023 por el notario de Mahón, Alberto Vela Navarro-Rubio, con el número 1.908 de protocolo, se formalizaba la partición de una herencia cuya heredera era doña K. E. M., estando incluida en el inventario la finca registral número 4.501 de Alaior, que se describe como: «Urbana. Vivienda unifamiliar aislada con piscina denominada (...), sita en la Urbanización (...) del término municipal de Alaior (...), actualmente identificada en el catastro como CL (...) Se levanta sobre la parcela número «Treinta» de la zona W del plano de parcelación, que mide seiscientos metros cuadrados. La vivienda en planta baja tiene una superficie total construida de ciento treinta y cuatro metros y veintiún decímetros cuadrados, y consta además de un semisótano con uso de almacén y una superficie construida de treinta y dos metros cuadrados -en total ciento sesenta y seis metros y veintiún decímetros cuadrados. En el exterior existen varias terrazas y una piscina que miden en total ciento sesenta y cuatro metros y veintiún decímetros cuadrados ocupados, de los que treinta y siete metros y noventa y tres decímetros cuadrados son de la piscina y los otros ciento veintiséis metros y veintiocho decímetros cuadrados de las terrazas. Y existe una pérgola con una superficie edificada de treinta y dos metros y treinta y tres decímetros cuadrados. El resto del solar se destina a patio y jardín. Linda: al Norte, con paso de peatones; al Este, con carretera; al Sur, con remanente de los vendedores; y al Oeste, con el acantilado». Su referencia catastral es: 6938415EE9163F0001MG.

II

Presentada el día 24 de agosto de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mahón, se inició el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se formularon alegaciones, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Joaquín José Rodríguez Hernández, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Mahón, provincia de las Illes Balears, Tribunal Superior de Justicia de Baleares.

Requisito previo para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, respecto a la finca registral 4.501 de Alaior, se notificó la iniciación del expediente, entre otros al Ayuntamiento de Alaior, como municipio donde radica la finca que interesa la inscripción gráfica.

Con fecha 30 de enero de 2024, número de entrada 621, se presentan alegaciones por parte del Ayuntamiento de Alaior, como término municipal en el que radica la finca que motiva estas alegaciones:

"Primera. El Ayuntamiento se opone al aumento de cabida que el interesado pretende inscribir en el Registro de la Propiedad porque la originaria parcela contempla un paso –del que se desconoce si es público o privado– que ahora no se contempla en el aumento de cabida. A tal efecto, se adjuntan los siguientes documentos.

Documento 1: Informe del Servicio Técnico de Urbanismo de fecha 30/01/2024, donde consta la imagen de la parcela originaria; y donde se contempla dicho camino, todo ello según consta en el Plan Parcial de Ordenación (...), concretamente en el Plano núm. 1 6, llamado: "Delimitación polígono catastral y tipología parcelaria". Este plano, se encuentra publicado en la sede electrónica del Ayuntamiento en el siguiente enlace, file:///C:/Users/uajt0040/DownlQads/20170710Plan%20parcial%20Cala%20en%20Porter%20%20plano%2016%20Delimit.%20pol%3%20Adaono.%20catastral%20y%20tipolog%3%20Ada%20parcelaria.PDF.

En esta imagen están contempladas dos parcelas catastrales que confrontan entre sí: una, la correspondiente a la finca registral objeto del expediente de aumento de cabida -c/ (...)- y la otra, la vecina -c/ (...)-, entre ambas está marcado el paso, en color gris.

Documento 2: Informe de los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento, firmado en fecha 18/11/2023, a raíz de la visita de las obras efectuada por la funcionaria municipal en el procedimiento de licencia de primera ocupación de la vivienda ubicada en la finca registral mencionada.

Seguidamente se transcribe su antepenúltimo párrafo, para mayor claridad: "Por otra parte, y hecha consulta en el archivo del departamento del Catastro del Ayuntamiento, se ha comprobado que, según nota registral de la finca –F.R:4501–, por el norte limita con paso de peatones, y comprobados los límites de la parcela vecina –c/ (...)-, por el sur limita con paso particular. Por tanto, hay o había un paso entre estas dos parcelas".

Segunda. Podría haber indicios de ocupación de dominio público según acta de la Policía Local de fecha 15/02/2018, que se adjunta como documento núm. 3, pendiente.

Documento 3: Acta de Constancia de la Policía Local de fecha 15/02/2018 a raíz de denuncia firmada por Lorenzo Mascaró Florit, concejal delegado de Urbanismo, en Alaior a la fecha de la firma electrónica.»

Fundamentos de Derecho.

El expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene por finalidad completar la descripción literaria de una determinada finca, 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 o medición topográfica con informe de validación gráfica positivo.

Si la identificación gráfica de la finca coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, el Registrador debe denegar la inscripción solicitada.

En los demás casos, "a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que 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".

En consecuencia, en el supuesto que nos ocupa, corresponde al Registrador decidir si, a la vista de las alegaciones efectuadas, puede o no procederse a completar la descripción literaria de una determinada finca, acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, sobre la base de la certificación de georreferenciación alternativa aportada por el solicitante, junto con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo.

Decisión.

A la vista de las alegaciones realizadas, en el sentido de que la representación gráfica que se pretende no contempla la existencia de un paso -que se desconoce si es público o privado- que originariamente constaba reflejado en el Plan Parcial de Ordenación (...), no puede procederse a la incorporación de la representación gráfica solicitada para la finca registral número 4.501 de Alaior, debiendo resolverse previamente dicha discrepancia.

De todo lo expuesto se deduce la existencia de una controversia respecto de la porción expresada que no puede ser resuelta por este Registro, para cuya resolución podrá acudir al expediente notarial de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, al expediente de conciliación del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria o acudir al correspondiente procedimiento judicial.

Contra la presente decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín José Rodríguez Hernández registrador/a de Registro de la Propiedad de Maó y Mercantil de Menorca a día veintiséis de marzo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. V., abogado, en nombre y representación de doña K. E. M., interpuso recurso el día 22 de abril de 2024 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«I.–Que doña K. E. M. es propietaria de la finca: Urbana. Vivienda unifamiliar aislada con piscina denominada "(...)", sita en la Urbanización (...), del término municipal de Alaior (...), actualmente identificada en el catastro como Calle (...)

Consta Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mahón, al tomo 2519 del archivo, libro 357, folio 113, finca registral número 4501.

Le corresponde la referencia catastral 6938415EE9163F0001MG.

Le corresponde la propiedad en virtud de escritura de aceptación de herencia de su difunto padre D. R. G. D., provisto de NIE (...), otorgada ante el Notario de Mahón D. Alberto Vela Navarro-Rubio en fecha 23/08/2023, bajo su protocolo 1.908.

II.–Que el Sr. D. adquirió la finca en virtud de escritura pública de compraventa autorizada en el 14 de diciembre de 2.015 ante el notario D. Alberto Vela Navarro-Rubio.

III.–Que habiéndose efectuado consulta en los archivos municipales del Ayuntamiento de Alaior no se pudo localizar la licencia urbanística en virtud de la cual se construyó en su día (alrededor de los años 60-70) la edificación existente en la parcela. Tras las consultas efectuadas con los técnicos municipales se acordó que la mejor solución sería solicitar una licencia de legalización con intervención, es decir, solicitar la declaración de la legalidad de lo ejecutado y solicitar la ejecución de las obras de

reforma que pretendían ejecutarse. De este modo la administración declaraba la legalidad de la construcción, la misma no podía declararse en fuera de ordenación, y se podían solicitar las licencias urbanísticas que se consideraran oportunas.

Junto con el expediente de legalización se aportó distinta documentación entre la que se hallaba alzamiento topográfico de la parcela con una superficie de 1.053 m². El Ayuntamiento de Alaior concedió la licencia de legalización sin condiciones y sin efectuare ninguna manifestación u oposición en relación a la existencia de un presunto vial.

Nos remitimos a los archivos municipales a efectos de su acreditación.

IV.–Que, además de la licencia de legalización solicitada en el año 2016, también se ha solicitado licencia para la construcción de piscina y terrazas, expediente 216/16 y expediente de colocación de una pérgola, expediente 1113/17.

En el año 2023 se solicitó licencia de primera ocupación a efectos de poder solicitar la cédula de habitabilidad para proceder a la venta de la finca.

V.–Que en todas las actuaciones efectuadas ante el Ayuntamiento de Alaior se ha indicado que la parcela del Sr. D., era la que estaba grafiada en el catastro y que coincide con el levantamiento topográfico efectuado en su día por la topógrafa D. R. G. Es decir, en todo momento se ha indicado cual era la referencia catastral de la parcela y su superficie, se aportó la información catastral y, además, informe topográfico, documentos y datos que en ningún momento han sido [sic] cuestionados por la administración municipal, quien los ha dado por válidos.

VI.–Con motivo de la escritura de aceptación de herencia por parte de mi representada y a la vista que la misma invadía el DPMT se procedió a iniciar la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la LH, para reducir la superficie de la parcela de modo que no se invadiera el DPMT.

Efectuadas las notificaciones a los titulares colindantes, entre ellos se notificó a los titulares de la referencia catastral 6938407EE9163F0001QG, que habiendo presentado alegaciones, se aportó documento de conformidad entre ambos colindantes, y también se notificó al Ayuntamiento de Alaior.

VII.–Que en el Ayuntamiento de Alaior presentó escrito de alegaciones que han sido admitidas por el Registro de la Propiedad y, considerando está parte que dicha admisión no está suficientemente motivada jurídicamente, en el plazo de quince días se interpone reclamación potestativa y previa a la demanda judicial ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero.–Por parte del Sr. Registrador se deniega la incorporación de la representación gráfica solicitada para la finca Registral número 4.501 de Alaior por la simple manifestación del Ayuntamiento en el sentido que la representación gráfica que se pretende inscribir no contempla la existencia de un paso que el propio Ayuntamiento afirma que desconoce si es público o privado y que se reflejaba originariamente en el plan Parcial de Ordenación (...)

Es decir, se estiman las manifestaciones contenidas en un escrito de alegaciones remitido por el Ayuntamiento de Alaior en el que manifiesta, sin rubor alguno, que ni el propio ayuntamiento conoce si dicho paso es público o privado, manifestación carente de un mínimo rigor jurídico dado que para poder considerarse público deberá sustentarse bien en una norma legal, bien en una inscripción en el registro de bienes municipal o en cualquier otro registro, fuera de los casos anteriores todo bien que no tenga la consideración o calificación de público será privado.

Segundo.–Sobre la mención al Plan Parcial de (...)

Cita el Ayuntamiento de Alaior en su escrito de alegaciones que dicho vial o paso constaba originariamente reflejado en el plan parcial de ordenación de (...) Circunstancia de carácter más bien histórico que jurídico.

Que el original plan de ordenación de (...) contemplara la existencia del vial o paso no supone, en ningún caso, que dicho vial/paso llegara a cederse al Ayuntamiento en aplicación de las normas urbanísticas, que de haberse hecho estaríamos ante una finca

registral inscrita a nombre del Ayuntamiento como tantas otras de (...) Por otra parte, que dicho plan parcial originario lo contemplara no supone que llegara a ejecutarse y, por tanto, nada impide que cualquier modificación de dicho planeamiento posterior eliminara o suprimiera dicha previsión. En cualquier caso, dicha porción de terreno sería de carácter privativo.

Es preciso plantearse que, quien mejor que el Ayuntamiento de Alaior, para determinar si existe una zona pública en dicha parcela ya que es quien dispone de todos los planeamientos y planes tramitados y aprobados. Lo cierto es que el actual PGOU de Alaior no contempla ningún vial o paso en dicha parcela, circunstancia de la que es concedora quien suscribió el informe, lo que supone, que no puede ser admisible que se planteen unas alegaciones en base a una posible titularidad pública de una franja de terreno que, ni está a nombre del ayuntamiento -como sí lo están otras fincas en la urbanización- ni está prevista urbanísticamente.

Tercero.-Aplicación de la teoría de los actos propios.

Constan en el ayuntamiento tres expedientes de solicitud de licencias que se han tramitado desde el año 2016 hasta la actualidad. A las solicitudes de dichas licencias se les acompañó no solo la información catastral, sino incluso un plano topográfico que fijaba la superficie de la parcela en 1053. También se aportó la escritura de adquisición con la descripción de la finca.

Con toda esta documentación el ayuntamiento ha concedido las licencias de legalización, reforma y ampliación sin que en ningún momento haya discrepado ni sobre la superficie de la parcela ni sobre la realidad física y urbanística de la misma. El Ayuntamiento aceptó la situación y la superficie de la parcela concediendo sucesivamente las distintas licencias solicitadas.

Según se indica en las alegaciones efectuadas por el Ayuntamiento, en el año 2018 el propietario de la parcela colindante presenta una solicitud al ayuntamiento sobre el linde de ambas parcelas. En fecha 15/02/2018 se efectúa acta de constancia por parte de la policía local en la que se indica que podría existir ocupación del dominio público. Desde el mes de febrero de 2018 el ayuntamiento no ha llevado a cabo ninguna actuación ni adoptó ninguna medida, ni resolvió la solicitud del propietario. Es decir, no hizo nada.

Es con la solicitud de la licencia de primera ocupación cuando el ayuntamiento recupera un expediente, que debiera haber resuelto en su día, en el que solamente existe una presunción de ocupación del dominio público sin que conste que el ayuntamiento haya adoptado medida alguna para determinar si realmente se produce o no dicha ocupación. Como se ha indicado, dispone de los medios técnicos y humanos para resolver dicha controversia y sin embargo se limita a manifestar que desconoce si es público o privado obviando por completo que su plan genera no prevé ningún vial que afecte a dicha parcela.

A mayor abundamiento, en fecha 27/2/2024, mi representado y el propietario colindante que en su día presentó el escrito al ayuntamiento que motivó el acta de 2018, presentan nuevo escrito al ayuntamiento manifestando su conformidad con el plano topográfico de la parcela (...)

Por consiguiente, estando el propietario que presentó la queja en 2018 y mi mandante conformes con la delimitación de las parcelas, no habiendo en el plan general ninguna previsión de vial público, habiéndose reducido la parcela en la parte que se invadía el DPMT, habiendo concedido el Ayuntamiento las licencias sobre la parcela con un estudio topográfico que se ajusta a la superficie catastral y no siendo el ayuntamiento capaz de aportar ninguna prueba que exista un vial público entre las parcelas, no cabe más decisión que la de desestimar las alegaciones formuladas por la administración por no estar fundamentadas ni ser ajustadas a Derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 29 de abril de 2024 ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, 1.3.º, 9, 10, 103 bis y 199 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989 y 18 de noviembre de 2004; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre 2014, 5 y 21 de marzo, 12 de abril y 19 de julio de 2016, 31 de mayo y 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 23 de enero, 5 y 20 de marzo y 4 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 2 de diciembre de 2020, 19 de enero y 26 de abril de 2022, 23 de febrero, 26 de abril, 24 de mayo, 12 y 26 de julio, 29 y 30 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 20 y 27 de febrero y 11 y 26 de abril de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de aceptación y partición de herencia se solicita la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de la finca 4.501 de Alaior, que mide según Registro 600 metros cuadrados, según consta en el plano de parcelación, y ahora se dice que mide 1.057 metros cuadrados, según Catastro.

2. Presentada dicha escritura en el Registro el registrador, por lindar la finca con dominio público marítimo-terrestre y existir una diferencia superficial importante entre el Registro y el Catastro, inicia un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la mejor protección del mismo. En dicho expediente se notifica al Ayuntamiento de Alaior, colindante con la finca objeto del expediente, al lindar la misma por el este con la calle N. A., el cual formula alegaciones, oponiéndose a la inscripción de la rectificación de la descripción y a la inscripción de la georreferenciación.

3. Respecto al dominio público marítimo-terrestre, se acompaña certificación de la Demarcación de Costas de las Islas Baleares, de fecha 13 de noviembre de 2023, por el que se acredita la no invasión del dominio público marítimo-terrestre.

4. La alegación del Ayuntamiento no se refiere a la invasión de la calle que confronta con la finca objeto del expediente, sino con un paso peatonal. En su informe de alegaciones, el Ayuntamiento de Alaior declara que no puede concluir su naturaleza pública o privada, pero que consta su existencia en el plano I-6 de la parcelación C. P., en su día aprobado por el Ayuntamiento, donde consta la geometría originaria de la parcela urbanística, que se corresponde con la finca registral objeto del expediente, de la que resulta la existencia de ese paso para peatones.

5. También resulta la existencia de dicho paso peatonal de la descripción registral de la finca 4.501 de Alaior, cuyo lindero norte se identifica como paso de peatones. Y también aparece, según el informe municipal por el que se formulan alegaciones, como lindero sur de la parcela urbanística que se corresponde con la parcela catastral con referencia 6938407EE9163F0001QG. De inscribirse la georreferenciación aportada, dicho paso peatonal desaparecería y ambas parcelas serían colindantes.

6. Con base en esa oposición, el registrador deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación aportada, puesto que la misma «no contempla la existencia de un paso -que se desconoce si es público o privado- que originariamente constaba reflejado en el Plan Parcial de Ordenación (...), debiendo resolverse previamente dicha discrepancia. De todo lo expuesto se deduce la existencia de una controversia respecto de la porción expresada que no puede ser resuelta por este Registro, para cuya resolución podrá acudir al expediente notarial de deslinde del Artículo 200 de la Ley Hipotecaria, al expediente de conciliación del Artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria o acudir al correspondiente procedimiento judicial».

7. Contra dicha nota de calificación recurre el titular registral, debidamente representado alegando en su escrito de interposición del recurso que el Ayuntamiento se había mostrado conforme con la configuración de la parcela catastral, que resultaba, además, de un informe técnico del que también dispuso el Ayuntamiento en las actuaciones de concesión de la licencia de obras, razón por la cual considera que la calificación registral no está motivada suficientemente. Sin embargo, el Ayuntamiento en el informe por el que se deniega la licencia de primera ocupación expresa como una de las causas la supresión de dicho paso peatonal, que determina una posible invasión de dominio público y la alteración de la configuración perimetral de la parcela urbanística.

8. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. En el presente caso, tratándose de una calificación negativa, que se basa en la alegación de un colindante que es una Administración Pública, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que 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». Ello nos lleva al análisis de los dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados».

9. Como declaró 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. En el presente caso, el registrador funda su nota de calificación en las alegaciones realizadas por el Ayuntamiento, considerando el recurrente que no están suficientemente motivadas.

10. La motivación de la calificación registral debe comprender tanto el punto de vista jurídico, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, sin que pueda el registrador limitarse a una referencia genérica a los preceptos que a su juicio han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos, como el punto de vista material, pudiendo el registrador rechazar la inscripción de la rectificación de la descripción por los siguientes motivos: que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023.

11. El registrador invoca la existencia de una discrepancia por la supresión del paso peatonal, existente desde la primera parcelación de la finca, causa de la oposición del Ayuntamiento, por la que se opone a su inscripción, lo que motiva la calificación

denegatoria del registrador mientras no desaparezca ese indicio de controversia, con base en la redacción del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y esa nota de calificación, a juicio de esta Dirección General está fundamentada objetivamente, desde el punto de vista jurídico y material, por lo que como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de abril de 2024, dicha calificación no puede calificarse de temeraria, pues se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

12. Esta forma de actuar del registrador ya fue considerada ajustada a Derecho por la doctrina de la Resolución de 4 de julio de 2019, aplicable al presente caso, que ratificó la actuación del registrador que, a la vista de sus dudas acerca de la posible invasión de un dominio público, notificó a la Administración que, aun reconociendo que el dominio público no estaba deslindando, emitió informe oponiéndose a la inscripción del exceso, por invasión del dominio público, provocando la calificación registral negativa, ratificada por la citada Resolución. Y la Resolución de esta Dirección General de 20 de marzo de 2019 declaró que la oposición del Ayuntamiento, expresada en términos escuetos, pero tajantes, a la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral, basada en el hecho de estar en parte la finca calificada como vial en el planeamiento municipal, justifica el rechazo a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada. Y ello, aun cuando el planeamiento en este punto esté pendiente de ejecución a través de la correspondiente reparcelación, que producirá el traspaso de propiedad adquiriendo así el terreno carácter demanial.

13. Y según la Resolución de 26 de abril de 2022, puede el registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público. Y es que, como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 5 y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, uno de los principios en los que se apoya la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio es la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público. Dicha obligación tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

14. Por ello, la Resolución de 26 de abril de 2023 declaró que puede el registrador rechazar la inscripción si se ha opuesto el Ayuntamiento, alegando que la finca está cruzada por un camino público, sin que sea óbice para ello el hecho de que el camino no esté deslindado, pues para admitir la oposición del Ayuntamiento no es precisa una absoluta certeza acerca del carácter público del camino, puesto que como ya declarase la Resolución de 23 de enero de 2019, la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo, la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, tiene una marcada finalidad preventiva. En el presente caso, con la documentación aportada por el interesado no se desvirtúa la duda sobre el carácter demanial del camino.

15. Pero, además, la finca 4.501 de Alaior procede de un acto de reordenación de los terrenos, que se inscribió en el año 1965, por lo que como dispone el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria, con criterio extensible al expediente del artículo 199, para la rectificación descriptiva de finca resultante de expediente administrativo de reorganización de la propiedad se exige la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Ahora bien, como declaró las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de febrero y 12 de julio de 2023, debe admitirse la rectificación, sin cumplir tales exigencias, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada

para acreditar tal rectificación. Ello no ocurre en el presente caso, puesto que la inscripción de la georreferenciación aportada al expediente significaría inscribir una reordenación del territorio distinta de la que fijó la parcelación originaria, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que esta Dirección General entiende aplicable la regla general de rectificación registral solo cuando media el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial, o en el presente caso, bastará con que se haya tramitado expediente administrativo meramente rectificador en el que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en dicho expediente las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

16. Ciertamente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2019, el hecho de que, según el planeamiento municipal la finca esté destinada a cesión obligatoria para viales, no significa que por este solo hecho la finca sea de dominio público, por lo que no puede rechazarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada por ese solo motivo, pues como declararon las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989 y 18 de noviembre de 2004, cuya doctrina ya recogió la Resolución de esta Dirección General de 31 de mayo de 2017, la cesión obligatoria de suelo se produce con la formalización de la correspondiente acta de entrega y recepción, que opera la transmisión dominical en favor del Ayuntamiento, puesto que la inclusión de un terreno en un plan de urbanismo no convierte los terrenos de propiedad privada destinados a viales en terrenos de dominio público, sino que para ello hará falta el acto de entrega y aceptación. Pero ello no es óbice, en el presente caso, para determinar que lo que fue objeto de la segregación, que originó la primera inscripción de la finca 4.051 en el año 1965, fue una finca que lindaba por el norte con un paso para peatones, por lo que pretender ahora suprimir la existencia de dicho paso, sea de naturaleza pública o privada, supondría alterar la realidad física amparada por el folio registral.

17. Ello constituye el límite del ámbito de aplicación de la discordancia con la realidad física que puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que es, precisamente, la no alteración de la realidad física en su día amparada por el folio registral. Así lo señalaron las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre 2014 y 21 de marzo de 2016, o la de 2 de diciembre de 2020, entre otras, al declarar: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso -inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto de cabida declarado».

18. De dichas dudas, además puede resultar un indicio latente de contienda judicial y como declaró esta Dirección General en las Resoluciones de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, entre otras, en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino

que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia. Y, según las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, ni el expediente del artículo 199, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral negativa es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre interesados, debe resolverse por los tribunales de Justicia. En el presente caso, la georreferenciación aportada por el promotor de expediente altera la realidad física amparada por el folio registral, en cuanto al lindero norte de la finca objeto del expediente, al suprimir el paso peatonal, que tiene existencia registral, pues se utiliza para identificar el lindero norte, por lo que marca la línea de delimitación del objeto de derecho dominical que se corresponde con la finca 4.501 de Alaior, siendo aplicable la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad de la franja discutida. Y como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2024, no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes.

19. En conclusión, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2024, están claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador sobre la invasión de finca colindante si tales dudas están basadas en los datos y documentos que obran en el expediente en cuanto a las diferencias descriptivas, que pueden apreciarse en la configuración registral y catastral de las fincas y las previas operaciones de modificación de entidades hipotecarias y rectificación de superficie que constan registradas, sin que el recurso contra la calificación registral negativa o el recurso sean el cauce apropiado para resolver ese conflicto entre titulares colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, confirmando la denegación de la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación aportada, sin perjuicio de la posibilidad de inscribir el derecho con la descripción que resulta del Registro, hasta que se subsane la discrepancia con el Ayuntamiento, por parte del promotor del expediente.

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, 10 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.