

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**21772** *Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6 a practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de determinadas fincas de resultado en un proyecto de equidistribución, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de una Administración Pública, titular de dominio público afectado.*

En el recurso interpuesto por doña Clara Monrobé Cárdenas, alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 6, don José Ángel Gallego Vega, a practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de determinadas fincas de resultado en un proyecto de equidistribución, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de una Administración Pública, titular de dominio público afectado.

#### Hechos

##### I

Mediante certificación administrativa librada el día 29 de diciembre de 2023, complementada por otra de fecha 12 de marzo de 2024, se aprobaba el proyecto de equidistribución «Urbanización [...]», que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 6 el día 2 de febrero de 2024, tramitándose el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de incorporación al folio real de las fincas de resultado de sus respectivas representaciones gráficas.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«José Ángel Gallego Vega, Registrador de la Propiedad Número 6 de Sevilla–, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción que les da la Ley 24/01, de 27 de diciembre, he examinado el documento presentado con el número de asiento 249 del libro diario 103 –entrada 457/2023–, resultando de ello lo siguiente:

#### Hechos

Primero: El 27 de marzo de 2024 en base al título presentado el día 2 de febrero de 2023, bajo el asiento 249, del libro diario 103, inicié el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación (...), de la representación gráfica georreferenciada de las mismas.

Segundo: El 27 de marzo de 2024, como trámite previsto en el indicado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, remití notificación a la Delegación Territorial Medio Ambiente y Ordenación Territorio de Sevilla (Dpto Vías Pecuarias), a través del Sistema de Interconexión de Registros –SIR–, habiendo sido recibida por dicha Delegación Territorial

el 29 de marzo de 2024, como así consta como fecha de confirmación de acuse en dicho sistema.

Tercero: Con fecha 30 de abril de 2024, se ha recibido en este registro escrito firmado electrónicamente el 25 de abril de 2024, por don J. G. M., Secretario Provincial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, cuyo CSV ha sido comprobado por este Registro, en el que describe las vías pecuarias a las que se refería la comunicación emitida por este registro de la propiedad, y concluye indicando que: "Analizada la representación gráfica inscrita de la finca con referencia catastral 7369005QB5377S0001MM se detecta que existe un solape de la superficie inscrita con la superficie deslindada de la vía pecuaria (...) que se mantiene a lo largo de todo el límite de la misma en el tramo colindante con la finca informada. Por tanto, se ruega que este escrito sirva como solicitud de cancelación de la citada inscripción, de la que se adjunta copia, por ser necesaria la rectificación de los límites de la finca registral en las coordenadas afectadas por el deslinde de la vía pecuaria (...). Los límites de dicha finca registral deberán retranquearse la anchura de la vía pecuaria (...) para dejar libre el dominio público determinado por las coordenadas de deslinde".

Más adelante, continúa diciendo, respecto de la otra de las vías pecuarias a las que se refiere el expediente que: "El deslinde, definido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y su reglamento de desarrollo en Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio), es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias, por lo que hasta que no se lleve a cabo el mismo no se pueden establecer con exactitud los linderos de la misma. Sin embargo, del análisis de la representación catastral de las parcelas, la anchura y descripción consignada en el proyecto de clasificación de la vía pecuaria y la anchura de la parcela catastral que lleva el trazado de la vía pecuaria (41016A007090040000ZW), se deduce que en el futuro deslinde la superficie de la vía pecuaria podrá solapar con los colindantes, y por lo tanto con la finca objeto de inscripción, lo cual se hace constar en el procedimiento para que surta los efectos oportunos".

Cuarto: Que respecto a dichas alegaciones, se observa:

Uno. Las alegaciones informan de que las fincas son colindantes a las vías pecuarias, que una de dichas fincas, la que tiene referencia catastral 7369005QB5377S0001MM, invade parcialmente la vía pecuaria, y que respecto de otras –las situadas en la parte norte del proyecto–, está pendiente de tramitar el procedimiento de deslinde de las vías pecuarias indicadas, y que una vez concluido el procedimiento, la vía pecuaria podría solapar con las fincas colindantes.

#### Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, y a tenor de dicho precepto se aprecia que:

Uno. El análisis del informe aportado, unido al hecho de que la herramienta gráfica de que dispone este Registro de la Propiedad, muestra también la existencia de una posible invasión de las vías pecuarias y acredita de este modo, la posibilidad de invasión de la vía pecuaria colindante, conforme a la doctrina que resulta de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de enero de 2023, por lo que procede el cierre del expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que puedan practicarse las inscripciones correspondientes.

Por todo ello, acuerdo acoger las alegaciones y cerrar el procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria y suspender la práctica del asiento solicitado, por las

causas expresadas. Notificar esta calificación al presentador del documento, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo 200.

Contra la presente nota de calificación (...)

Sevilla, fecha de la firma electrónica.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ángel Gallego Vega registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 6 a día dos de mayo del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña Clara Monrobé Cárdenas, alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación, interpuso recurso el día 29 de mayo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Que en fecha 2 de mayo del presente, se ha recibido Notificación de calificación negativa por parte del Registrador n.º 6 de Sevilla, del documento con n.º de asiento 249 del libro diario 103 –entrada 457/2023–.

II. Que el motivo de la calificación negativa que es expresa es el siguiente:

“Uno. El análisis del informe aportado, unido al hecho de que la herramienta gráfica de que dispone este Registro de la Propiedad, muestra también la existencia de una posible invasión de las vías pecuarias y acredita de este modo, la posibilidad de invasión de la vía pecuaria colindante, conforme a la doctrina que resulta de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de enero de 2023, por lo que procede el cierre del expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que puedan practicarse las inscripciones correspondientes.

Por todo ello, acuerdo acoger las alegaciones y cerrar el procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria y suspender la práctica del asiento solicitado, por las causas expresadas. Notificar esta calificación al presentador del documento, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.”

III. Igualmente se recoge que conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo 200. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso, ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública, de conformidad con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y dentro del plazo de un mes, desde la notificación del presente acuerdo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente (artículo 19.bis, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria).

IV. A la vista de lo anterior, y considerando que la resolución adoptada por el Sr. Registrador de la Propiedad perjudica los intereses de nuestro Ayuntamiento, en tiempo y forma se interpone el presente recurso de reposición:

Primero. En Resolución de 12/06/2018, sobre segregación: inscripción de la base gráfica, del Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo, en relación con el régimen jurídico aplicable a las segregaciones en relación a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes de tal operación, tanto segregada como resto, se expresa lo siguiente:

“(…) El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se ‘inmatricule una finca,

o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices’.

Como ya se afirmó en Resoluciones de 2 de septiembre de 2016 y 27 de septiembre de 2017, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Interpretarlo en sentido contrario conllevaría un régimen jurídico distinto en cuanto a la identificación gráfica de las mismas para la segregación frente a la división, siendo ambas operaciones registrales con idénticos requisitos tanto civiles como administrativos.

La otra cuestión atañe a cuál ha de ser, en su caso, el procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales tramites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10 % de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: ‘este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé 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’. Este concreto supuesto tampoco está dotado de tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, ‘el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los tramites del artículo 199 ya constare su notificación’.

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, como ocurre en el concreto caso de este expediente, habiéndose tramitado por la registradora el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

3. Aportada representación gráfica alternativa, tomada de informe de validación catastral con resultado positivo, debe antes advertirse que la delimitación gráfica propuesta afecta a las parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía catastral. Si bien el conjunto de todas las fincas representadas respeta el perímetro catastral, ello se hace a costa de atribuir una representación gráfica a las fincas colindantes sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), debiendo limitarse la representación alternativa a la finca o fincas objeto del expediente y cuya inscripción de representación gráfica se pretende. La aportación de una representación gráfica alternativa de la finca sobre la que se tramite el correspondiente procedimiento no implica que deba aportarse también la de las colindantes que pudieran resultar afectadas por la línea poligonal de delimitación de la finca así representada, pues como ya se afirmó en Resolución de 6 de febrero de 2018, la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b).

4. De otra parte, cabe plantearse la posibilidad de inscripción de la representación gráfica de fincas de reemplazo en un procedimiento de concentración parcelaria. Ya este Centro Directivo en Resolución de 4 de septiembre de 2017 (reiterándose su doctrina en otras posteriores) afirmó, con apoyo en la Resolución de 20 de abril de 2017, que es posible la inscripción de una finca de reemplazo en un procedimiento de concentración parcelaria aun cuando no exista una total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, considerando lo dispuesto en los artículos 204 y 206 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de dudas de identidad o correspondencia de la finca con dicha representación gráfica.

En tales casos, señala esta Resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuando prevé que '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'. Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.b), al practicarse la inscripción de 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 y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

En el caso de este expediente, existe una total correspondencia entre las fincas registrales y sus respectivas representaciones gráficas alternativas, no existiendo obstáculo para su incorporación al folio real, sin perjuicio de que el hecho de tratarse de fincas de reemplazo sea un elemento adicional que el registrador deba tener en consideración en el ejercicio de su labor calificadora. Y ello, sin entrar a valorar si concurren los requisitos que para la segregación o división de fincas de reemplazo se

contienen en los artículos 51 y 52 de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia, aplicables en virtud de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia, por no plantearse esta cuestión en la nota de calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

5. 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). 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.

6. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «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». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

7. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción

de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en los dos escritos de oposición.

En ellos se alega la posibilidad de invasión de fincas colindantes, la atribución de una menor superficie de estas fincas colindantes en la representación gráfica alternativa y la ausencia de mojones que llevan a desconocer qué puntos se han tomado como referencia a efectos de mediciones y georreferencias, aportándose en una de ellas informe técnico del que tan sólo resulta que se observan discrepancias de superficie entre la descripción que figura en las escrituras de propiedad de los alegantes y la que arroja la representación gráfica que figura en el informe de validación aportado y discrepancias igualmente en la superposición de la cartografía catastral con la ortofoto del PNOA, poniendo de manifiesto «la necesidad de realizar una medición mediante levantamiento topográfico de las parcelas para comprobar su superficie y su georreferenciación y, posteriormente, comprobar la coincidencia con el informe de validación que me aportan», informe del que no consta su realización, debido a la imposibilidad de su elaboración por las desfavorables condiciones meteorológicas. Por tanto, este informe no puede entenderse que contenga una pericia o labor técnica como tal, sino que se limita a plantear la necesidad de una medición mediante levantamiento topográfico, cuya falta de realización impide fundamentar debidamente la oposición del colindante. Tampoco puede ser tenida en cuenta la solicitud formulada en el escrito de alegaciones y en el informe técnico que la acompaña relativa a la ampliación del plazo de veinte días que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria concede a los interesados para alegar lo que a su derecho convenga, por no estar expresamente prevista esta posibilidad en la norma.

A la vista de dichos escritos la registradora concluye que ‘respecto de las operaciones señaladas en el apartado b) del punto segundo de los hechos (finca 2542), de las alegaciones aportadas por doña A. S. G. y doña M. R. R., resulta que la delimitación entre dicha finca y la 2539 colindante por el Este es dudosa y así lo corrobora el informe técnico que acompaña, lo que revela la posible existencia de conflicto que debe resolverse a través del correspondiente deslinde’; y ‘respecto de las operaciones reseñadas en el apartado c) del punto segundo de los hechos (finca 2531), las alegaciones presentadas ponen de manifiesto la existencia de conflicto y el carácter no pacífico de la delimitación de la finca matriz con la finca 2545 colindante por el Oeste’.

Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación de la registradora, en cuanto a la parcela 2.542 de la Zona Concentrada, se fundamenta en la presunta invasión de fincas colindantes, sin aportarse ningún principio de prueba que sirva de soporte a las oposiciones formuladas, pues como ya se ha afirmado no existe informe pericial que ponga de manifiesto la posible invasión alegada, limitándose a basar su oposición en la inexistencia de mojones; y en cuanto a las parcelas 2.544 y 2.545 de la Zona de Concentración Parcelaria de (...) la registradora se limita a poner de manifiesto las alegaciones realizadas concluyendo el carácter no pacífico de la representación gráfica cuya inscripción se pretende, sin siquiera recoger el principal motivo de oposición que efectúa el colindante y que consiste en que la representación gráfica resultante del informe de validación catastral atribuye a las parcelas de que es titular una cabida inferior a la que consta en Catastro. Como ha quedado expuesto, por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada no puede determinar ni una minoración de la cabida inscrita de estas dos fincas ni la inscripción de la representación gráfica atribuida a las mismas en el informe de validación aportado sin contar con el consentimiento de sus titulares. Debe advertirse que las fincas objeto del expediente previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria no aumentan su superficie respecto de la que consta inscrita, incluso asignándoles Catastro una superficie mayor y aportando el titular representación gráfica georreferenciada alternativa. Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la

representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora. (...)"

Segundo. Que a la vista de lo anterior, y teniendo en cuenta que esta parte considera que la nota de calificación es perjudicial para los intereses del municipio, siendo que la tramitación del expediente de reparcelación se inicia hace más de diez años, y que la problemática suscitada en las alegaciones presentadas por el Secretario Provincial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, y que las mismas no obstan a que se proceda a la inscripción del Proyecto de reparcelación, es por lo que, con todos los respetos

Solicito:

Único. Que se estimen las presentes alegaciones, revocándose la nota de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 6 de Sevilla, y por ende, se proceda a la inscripción del Proyecto de reparcelación del documento con n.º de asiento 249 del libro diario 103 –entrada 457/2023».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril y 21 de mayo de 2018 y 14 y 23 de enero, 5 de marzo, 19 de junio, 4 de julio, 18 de septiembre y 27 y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 28 de julio, 5 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 21 de febrero, 12 de mayo, 6 de julio y 6 de septiembre de 2022 y 31 de enero de 2023.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de la representación gráfica de determinadas fincas de resultado de un proyecto de reparcelación, habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por formularse alegaciones por parte de la Administración afectada, que detecta un solape de las coordenadas de las representaciones gráficas que pretenden inscribirse con la superficie deslindada de una vía pecuaria a lo largo de todo el límite del citado cordel en su tramo colindante con las fincas cuya inscripción se solicita (en concreto, fincas aportadas 2.959, 3.484, 3.309, 3.340 y porción segregada de la registral 5.841, que se corresponderían con las siguientes fincas de resultado respectivamente: 12.740, 12.741, 12.492, 12.493 y 12.576, todas del Ayuntamiento de

Bollullos de la Mitación). Pone de manifiesto igualmente el informe emitido por la Administración, remitiéndose a su proyecto de clasificación que, respecto de otra vía pecuaria, también colindante con las fincas objeto de reparcelación, su futuro deslinde podría determinar que las representaciones gráficas cuya inscripción se solicita ocuparan parte del dominio público.

El registrador, a la vista del referido informe, acuerda cerrar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por resultar, no sólo del mismo, sino también de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas una posible invasión de ambas vías pecuarias colindantes.

La recurrente, en su escrito, transcribe el contenido de la resolución de esta Dirección General de 12 de junio de 2018 y considera que la calificación es perjudicial para los intereses del municipio, resultando que la tramitación del proyecto de equidistribución se inició hace más de diez años y que las alegaciones presentadas por la Administración no impiden que se practiquen las operaciones registrales solicitadas.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 5 de octubre de 2021 o 21 de febrero y 6 de septiembre de 2022, entre otras, por la que si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, pues la misma requerirá de la sustitución de la georreferenciación aportada por otra nueva que respete la delimitación del dominio público.

3. La Junta de Andalucía, en su informe, manifiesta una posible doble afectación de las representaciones gráficas cuya inscripción se solicita al dominio público. Por un lado, y en cuanto a la vía pecuaria cuyo deslinde está aprobado, «(...)», pone de manifiesto una invasión de la representación gráfica propuesta de la finca de origen 3.340 del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación.

Debe recordarse que, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, 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 (véase, por ejemplo, el artículo 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, o el artículo 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para inmatriculaciones). 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 (bajo cuya vigencia tiene lugar la solicitud de inmatriculación objeto de este expediente), 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, información gráfica en que se apoya precisamente la calificación ahora combatida. 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.

4. Respecto de esta afectación, es evidente que del informe incorporado al título resulta la afectación a la vía pecuaria como consecuencia de la operación documentada. En consecuencia, constando el carácter demanial de la franja de terreno atribuida a la finca resultante, según resulta de informe de la Administración afectada, no cabe sino confirmar la nota de calificación en este extremo.

Aunque, como señala el 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 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 de la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación que pudiera resultar en una de dominio público.

Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que 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.

Por todo ello, resulta correcta la actuación del registrador a la vista del informe de la Administración titular del bien, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada.

Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución.

5. Por lo que se refiere a la posible afectación a la vía pecuaria, cuyo deslinde no se encuentra aún aprobado, de las fincas de origen 2.959, 3.484, 3.309 y porción segregada de la registral 5.841, que se corresponderían con las fincas de resultado 12.740, 12.741, 12.492 y 12.576, cabe reiterar el criterio sentado por la Resolución de 31 de enero de 2023, a la que se remite el registrador en su nota de calificación, y, en consecuencia, procede determinar si es ajustada a derecho la calificación registral basada en la oposición de un titular colindante, en este caso la Junta de Andalucía, que alega que la georreferenciación aportada al expediente puede solapar con dominio público, concretamente con una vía pecuaria, de titularidad autonómica, una vez se haya producido su deslinde.

6. Como resulta de la citada Resolución, la titularidad de los bienes de dominio público tiene dos fases: la declarativa de su clasificación y la ejecutiva de su deslinde. En el caso de la vía pecuaria denominada «(...)», está clasificada como tal y es, por tanto, de dominio público, según resulta Orden Ministerial de 20 de octubre de 1962 («Boletín Oficial del Estado» de 3 de noviembre de 1962). Por tanto, desde ese momento todo el terreno descrito en la misma es considerado como dominio público y, por tanto, es inalienable, inembargable, no susceptible de propiedad particular e imprescriptible.

Ciertamente, el acto ejecutivo de ese primer acto declarativo es el deslinde, único que puede rectificar situaciones registrales contradictorias. La práctica del deslinde administrativo es un acto de obligado cumplimiento por parte de la Administración,

aunque el mismo, dado su complejidad puede dilatarse en el tiempo. Pero, no es menos cierto, que el solo hecho de la clasificación ya debiera prevenir esas situaciones registrales contradictorias. Es decir, el hecho de que no se haya producido el deslinde, no quiere decir que no deba de protegerse el dominio público no deslindado.

En este sentido, ya declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva.

En el mismo sentido, declaró la Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2022, entre otras, que el registrador puede rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada (por la Administración o un particular colindante) resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público.

Recuerda la Dirección General de los Registros y del Notariado, como hizo en sus Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, 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, obligación que 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.

Y como declaró la Resolución de 29 de noviembre de 2019, en los casos de posible invasión del dominio público, la oposición de la Administración no requiere una certeza total sobre la condición de dominio público, ni la acreditación de una resolución definitiva de deslinde o pronunciamiento judicial alguno, sino que es suficiente el informe suscrito por el legítimo representante de la Administración en el que funde su oposición, pues, si bien su eficacia jurídica es necesariamente limitada, es sin embargo suficiente para motivar la calificación registral negativa, dada la finalidad explícita de la ley en el sentido de que el registrador tomó medidas preventivas en orden a la protección del dominio público, dado que la inscribibilidad de éste como terreno de dominio privado generaría gravísimas consecuencias tanto para la Administración como para el propietario y eventuales terceros afectados, dado el carácter inalienable e imprescriptible del dominio público, a pesar de los efectos legitimadores del Registro de la Propiedad.

7. Y sin que puedan ser acogidas las razones esgrimidas por la recurrente en su escrito de recurso, pues la Resolución de 12 de junio de 2018 resuelve un supuesto de hecho radicalmente distinto del resuelto en este expediente y no resolverse en éste las alegaciones formuladas por la Administración, en cuanto a una posible invasión demanial por una de las representaciones gráficas cuya inscripción se pretendía, por referirse a fincas registrales distintas de aquéllas que se contenían en el escrito de recurso; y sin que tampoco pueda acogerse el argumento de la ardua o lenta tramitación de determinado proyecto de reparcelación, cuestión que es ajena al ámbito del procedimiento registral y cuya demora, en todo caso, podría ser imputable al propio Ayuntamiento, que es la Administración actuante y a quien corresponde la aprobación definitiva del instrumento de ejecución.

8. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y

define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad, pudiendo incluir terrenos de dominio público, que no son susceptibles de propiedad particular, aunque no se haya efectuado el preceptivo deslinde, que es aconsejable acometer cuánto antes por parte de la Administración Pública. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de dominio público, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020–, «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes», pudiendo la recurrente solicitar de la Administración el oportuno deslinde administrativo, o solicitar certificación de la línea georreferenciada del dominio público clasificado, para respetarla en la georreferenciación que aporte, sin perjuicio de instar la oportuna vía judicial, si se considera perjudicado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.