

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23149 *Resolución de 25 de septiembre de 2024, 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 Estepona n.º 2, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don P. J. O. T., en nombre y representación de la entidad «Naves Industriales Las Medranas, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Estepona número 2, don Ricardo Alfaro Roa, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca registral ubicada en Estepona.

Hechos

I

Mediante instancia fechada el 27 de diciembre de 2023, acompañada de otra fechada el día 5 de enero de 2024, se solicitaba, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca registral número 47.264 del Registro de Estepona número 2, la cual tenía una superficie inscrita de 1.208.925 metros cuadrados y se pretendía ampliar de modo georreferenciado a 1.211.904 metros cuadrados (exceso de cabida relativo de un 0,25 % respecto de la superficie inscrita).

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Don Ricardo Alfara Roa, Registrador de la Propiedad Número Dos del Distrito Hipotecario de Estepona, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 82, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

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

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, suscrito el día 05/01/2024, / fue presentado en este Registro por O. T., P. J., el día 05/01/2024, asiento número 1871 del Diario 78

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Mediante el título objeto de la presente, se solicita la Inscripción de Representación Gráfica Alternativa de la finca registral CRU 29037000158009- 47264 de

Estepona, presentando al efecto, Archivo G.M.L., en soporte informático, en el que constan las coordenadas georreferenciadas de la parcela.

En relación con la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca, se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, realizándose las oportunas notificaciones en la forma que consta en el expediente seguido al efecto, resultando del expresado expediente:

1.º El Ayuntamiento de Estepona mediante tres escritos firmados digitalmente con fecha 22 de Febrero de 2.024, Expedientes 4838/2024, 4881/2024 y 4897/2024, en su condición de posible colindante catastral, presenta alegaciones respecto de la representación gráfica interesada, en los siguientes términos: “con la inscripción que se pretende se afectaría a la finca catastral 29051A020000020000MZ que se señala en la Sede Electrónica de Catastro como dominio municipal, igualmente se afectaría al denominado (...) con el que el recinto de mayor superficie linda al Noreste; las parcelas por las que se nos remite notificación como colindante, según recoge la S.E. de Catastro coincidiría en todo o en parte - Polígono 20 Parcelas 9009 (con Camino [...]) y 9001 (con Camino [...]) / Polígono 21 Parcelas 9018 (con Vía Pecuaría [...]) y lo que parece un arroyo) y 9006 (con [...]). Se vería también afectado el camino de uso público ‘Camino (...)’ (no recogido en ‘relación de caminos revertidos al ayuntamiento en el año 1986 que separa los dos recintos con menor superficie de uno mayor al Este. Debemos indicar que los dos mayores recintos de la parcela a inscribir lindan al Oeste uno y Este otro, según se representa en base cartográfica de Andalucía, con la Vía Pecuaría (...) y que los dos recintos de menor tamaño lindan al Oeste con el (...); siendo los organismos competentes en su gestión los que deberán informar al respecto de su posible afección. Señalar que en ningún caso podrá invocarse a la nueva inscripción de la parcela para pretender alterar dominio público’, comunicando que se detectan afecciones a terrenos municipales en el entorno de la finca de referencia, por lo que el Excmo. Ayuntamiento de Estepona se opone al asiento registra/ ya que tendría incidencia en el interés municipal.”

2.º Don J. A. S. L., síndico de la Quiebra de la sociedad Forest Hills, SA, y presidente de la Junta de Compensación del Sector no Consolidado (...), mediante escrito de fecha 27 de Febrero de 2.024, en su condición de posible colindante catastral, presentó alegaciones, respecto de la representación gráfica alternativa interesada, considerando que la misma invade parcela de su propiedad así como las parcelas integrantes de la propia Junta de Compensación del Sector no Consolidado (...), acompañándose al efecto, representación GML de la parcela de su propiedad y la delimitación de las parcelas que conforman la citada Junta de Compensación, mostrando por ello, su oposición a dicha representación.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho segundo anterior, debe tenerse en consideración:

1. Las alegaciones formuladas, tanto por el Ayuntamiento de Estepona, “afección de parcela de dominio municipal, del ‘Camino (...)’ y del ‘Camino (...)’, comunicando su oposición; como por la entidad Forest Hills, SA y la Junta de Compensación del Sector no Consolidado (...), oponiéndose a la representación gráfica por invasión de la parcela de su propiedad así como las parcelas integrantes de la propia Junta de Compensación del Sector no Consolidado (...), imposibilitan la inscripción de la representación gráfica

interesada. Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, siempre que se formule un juicio de identidad, de la finca por parte del registrador, éste 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). E igualmente, 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, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico y catastral, según se ha indicado anteriormente, por lo que de los documentos aportados y de la oposición de los referidos colindantes, procede rechazar las inscripciones, al existir un conflicto en cuanto al derecho de propiedad que debe ser resuelto por acuerdo de las partes o por vía judicial. Así, el promovente del Expediente puede instar el Procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o bien consensuar con los otros interesados la rectificación solicitada. Resolución de 28 de Noviembre de 2.016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por ello, suspendo la inscripción de la Representación Gráfica Alternativa solicitada, en los términos expresados

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho 11 de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo Alfaro Roa registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Estepona 2 a día veintiséis de junio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior calificación don P. J. O. T., en nombre y representación de la entidad «Naves Industriales Las Medranas, SL», interpuso recurso el día 29 de julio de 2024 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. Dice el Sr. Registrador, en los fundamentos de Derecho que, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se ha producido oposición de dos de los colindantes notificados.

Segunda. Continúa el Sr. Registrador, en los fundamentos de Derecho, diciendo que “las alegaciones formuladas, tanto por el Ayuntamiento de Estepona, afección de parcela de dominio municipal, del ‘Camino (...)’ y del ‘Camino (...)’, comunicando su oposición; como por la entidad Forest Hills, SA y la Junta de Compensación del Sector no Consolidado (...), oponiéndose a la representación gráfica por invasión de la parcela de su propiedad así como las parcelas integrantes de la propia Junta de Compensación del Sector no Consolidado (...), imposibilitan la inscripción de la representación gráfica interesada”.

Tercera. A juicio del aquí recurrente, el motivo de denegación de la inscripción debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente dice 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”. A este respecto hay abundante doctrina del centro directivo coincidente con ese criterio legal (por ejemplo, Rs. de 23 de diciembre de 2020 y de 23 de mayo de 2024).

Ciertamente ese criterio no puede decaer porque el titular colindante sea un Ayuntamiento y no un particular, pues la ley no distingue entre ambos.

En todo caso, y en lo que se refiere a la oposición alegada por el Ayuntamiento de Estepona, le hubiera resultado fácil al propio Ayuntamiento, mediante el informe técnico municipal que se cita en la calificación del registrador, haber procedido a una exacta determinación de las coordenadas georreferenciadas, pues, tratándose de una cuestión de hecho determinable técnicamente (la exacta ubicación de los linderos y por tanto las áreas invadidas), eso hubiera resuelto cualquier controversia.

Así mismo, las tres fincas declaradas como “dominio público”, y sobre las que la calificación del registrador establece la oposición del alegante, en este caso el ayuntamiento, son:

1. “La parcela de dominio municipal con referencia catastral 29051A020000020000MZ”,
2. “El camino (...)” y
3. “El Camino (...)”, no han sido identificadas mediante su georreferenciación y la titularidad de cada una de ellas.

En cuanto a la parcela indicada en el número uno, no se aporta título o documentación acreditativa de su titularidad, sobre todo porque en este caso no parece ser de tipo patrimonial, y no demanial, al mencionar a dicha parcela, en el escrito del ayuntamiento, como “...que se señala en la Sede Electrónica de Catastro como de dominio municipal”

En cuanto a la indicada en el número dos, “El camino (...)”, se referencia en el escrito del ayuntamiento a la parcela catastral con referencia: “9006 (con Camino [...])” sin determinar si se corresponde al polígono 20 o 21 que son los que se encuentran en la zona de la finca. De cualquier modo, ambas parcelas catastrales, tanto la 9006 del polígono 20 como la del polígono 21, se encuentran fuera del ámbito de la finca registral 47264

[se inserta imagen]

En cuanto a la indicada en el número tres, “El Camino (...)”, en el propio informe municipal se dice sobre ese camino que no se encuentra recogido en “relación de caminos revertidos al ayuntamiento en el año 1986”. Tampoco queda claro si este camino se corresponde con la parcela 9001 del polígono 20, ya que en el escrito del ayuntamiento esta parcela se denomina entre paréntesis como “Camino (...)”. En cualquier caso y aun considerando que el “camino (...) no recogido en relación de caminos revertidos al ayuntamiento en el año 1986”, se corresponda con la parcela 9001 del polígono 20, la delimitación georreferenciada de la finca registral 47264 no invade dicho camino, según su georreferenciación catastral ya que precisamente se tuvo en cuenta este extremo respetando escrupulosamente la delimitación catastral, única representación gráfica para este camino.

En definitiva, la alegación del Ayuntamiento de Estepona adolece de claridad en cuanto a la localización de las zonas “presuntamente” invadidas, así como también incluye otros inmuebles de titularidad pública, como son vías pecuarias y cauces públicos, pero que no son de su competencia jurisdiccional siendo en este caso de competencia autonómica, no habiendo esta administración, Junta de Andalucía, alegado nada en contra según consta en la relación de alegantes contrarios a la inscripción georreferenciada de la finca 47264.

Cuarta. En cuanto a la alegación formulada por las parcelas privadas, en la calificación se identifican a los alegantes como “la entidad Forest Hills, SA” y “la Junta de Compensación del Sector no Consolidado (...)”.

Revisando la documentación relativa a esta alegación puede observarse que no aportan ningún tipo de documento, que no solo acredite titularidad registral, sino que tampoco incluyan información gráfica que ilustre las invasiones aludidas.

Efectivamente, se pronuncia el Sr. J. A. S. L., como síndico de la quiebra de la sociedad Forrest Hills SA y presidente de la Junta de Compensación del Sector no Consolidado (...), en su escrito de alegaciones que hay una invasión sobre la propiedad de ambas “entidades” e indica que se adjunta “representación GML” de las parcelas de su propiedad.

Al solicitar, mediante certificación, la información completa sobre las alegaciones de este señor, no se incluye fichero GML, por lo que la alegación de estos colindantes privados no solo no acredita titularidad, sino que tampoco la delimitación pretendida para su(s) finca(s) que pruebe la invasión alegada.

En definitiva, la alegación del representante “la entidad Forest Hills, SA” y “la Junta de Compensación del Sector no Consolidado (...)”, adolece de claridad en cuanto a la localización de las zonas “presuntamente” invadidas, por no haber aportado un informe técnico que pueda ser valorado por el registrador en su calificación ni tampoco la acreditación de la titularidad registral.

Fundamentos de Derecho:

- Art 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de 14 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Callosa d'en Sarrià, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca Resolución de 23 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcudia, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa ante la oposición formulada por Ayuntamiento por invasión del dominio público.
- Resolución de 23 de diciembre de 2020, 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 Icod de los Vinos, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca.

IV

Mediante escrito, de fecha 1 de agosto de 2024, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, que «tal y como se indicó en la nota de calificación objeto de la presente, que los citados alegantes [“Forest Hills, SA” y la junta de compensación referida], junto a su escrito de oposición, presentaron representación GML, de las parcelas de su propiedad y que integran la referida Junta de Compensación, que acredita la invasión alegada, siendo tal invasión, la tenida en cuenta por el Registrador que suscribe, para la constatación de la existencia de conflicto entre colindantes, tal y como se expresa en la nota de calificación».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio y 10 de noviembre de 2022, 12 de diciembre de 2023 y 26 de abril de 2024.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el registrador suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida de una finca por constar oposición «en su condición de posible colindante catastral», tanto del Ayuntamiento, como de unos particulares y una junta de compensación, en los términos que han quedado transcritos más arriba.

La promotora del expediente recurre alegando, en esencia, que en cuanto a la oposición del Ayuntamiento «las tres fincas declaradas como «dominio público» no han sido identificadas mediante su georreferenciación», por lo que su oposición «adolece de claridad en cuanto a la localización de las zonas “presuntamente” invadidas, así como también incluye otros inmuebles de titularidad pública, como son vías pecuarias y cauces públicos, pero que no son de su competencia».

Y respecto de la oposición de los particulares y la junta de compensación, alega el recurrente que no aportan ningún tipo de documento, que no solo acredite titularidad registral, sino que tampoco incluyan información gráfica que ilustre las invasiones aludidas.

El registrador en su informe recuerda, que, como ya dijo en su nota de calificación, que los particulares y junta de compensación sí que aportaron representación gráfica en formato GML que acredita la invasión alegada y en la que se fundamenta su nota de calificación negativa.

2. Respecto de la oposición formulada por los particulares, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 26 de abril de 2024 estamos ante un supuesto en el que «el titular catastral que formula alegaciones pretende hacer valer tal circunstancia, su titularidad catastral, como elemento obstativo a la inscripción pretendida».

Y «como declaró la Resolución de esta Dirección General de 14 de julio de 2022, con criterio reiterado en la posterior de 5 de diciembre de 2023, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza. Esta dicotomía no se considera como una anomalía del sistema, sino como una riqueza del mismo, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vista distintos. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real. Por ello, como declaró la Resolución de 14 de marzo de 2023, ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro, por lo que en definitiva ambos están sujetos a principios distintos, actuando el Catastro de oficio, aplicando principios propios del

Derecho Administrativo y el Registro de la Propiedad, como instrumento que trata de controlar la legalidad y conseguir la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, actuando a instancia del titular que quiere protegerse, por aplicación del principio de rogación, que requiere la presentación del título en el Registro y la petición de inscripción, cuya redacción, en su caso, realizará el registrador en la forma determinada por la Ley, sin que la misma quede al arbitrio de los particulares y a la que se aplicarán los principios hipotecarios, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, los cuales no se aplican a los actos administrativos que se den de alta en el Catastro, como se desprende de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de mayo de 2023».

Y añade: «a favor del titular registral operan todos los efectos jurídicos derivados del principio de legitimación registral a que se refiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y en particular la presunción con carácter "iuris tantum" de que los derechos inscritos «pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 24 de febrero de 1998 y 26 de abril de 2011), el registrador está vinculado en su calificación por lo que resulte del Registro, de ahí que no resulta congruente con la protección dispensada por el ordenamiento al titular registral la estimación de una oposición que, sin enervar la fuerza legitimadora que se anuda a los derechos inscritos, únicamente atiende a la titularidad catastral (...) Por tanto, dado que quien formula oposición no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna, y no concurre ninguno de los impedimentos legales para la inscripción de una georreferenciación, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado, o que el registrador albergue dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida se corresponda con la identidad de la finca que se pretende georreferenciar, procede estimar el recurso (cfr. Resolución de 2 de noviembre de 2023)».

3. Como se dijo en la Resolución de 12 de diciembre de 2023, «sabido es que la denegación de inscripción de la georreferenciación solicitada para una determinada finca registral ha de basarse en alguno de los siguientes motivos:

- Que no se respete la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial.
- Que se invada otra finca ya inmatriculada, aunque no esté debidamente georreferenciada.
- Que se invada el dominio público, aunque no esté ni siquiera inmatriculado.

En el caso que nos ocupa, no consta que concurra el segundo motivo de denegación. Y el registrador no expresa ni motiva objeciones relativas a ninguno de los otros dos posibles motivos de denegación».

A mayor abundamiento cabe recordar que como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado «si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito», como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley

Hipotecaria dispone que «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. En los demás casos, y 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 el caso que ahora nos ocupa, tales consideraciones son plenamente aplicables a la oposición formulada por un particular y por una junta de compensación, que sólo intervienen en su condición de titulares catastrales de parcelas afectadas, pero no acreditan ser titulares de finca registral alguna supuestamente invadida con la georreferenciación pretendida por la promotora del expediente.

4. Cuestión distinta es la relativa al Ayuntamiento que formula oposición, la cual se fundamenta en una supuesta invasión del dominio público, aunque sin acreditar tampoco la inscripción registral del mismo. Tal falta de inscripción del dominio público no le impide ser objeto de protección registral dada la claridad con la que la legislación vigente proclama a la vez el principio de inscripción registral obligatoria del dominio público, pero a la vez, el de protección y tutela registral del dominio público que no haya cumplido su obligación legal de inscripción registral pero cuya existencia o invasión le conste al registrador a través de herramientas auxiliares como la aplicación gráfica registral regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Pero ocurre que el Ayuntamiento al formular su oposición por supuesta invasión parcial del dominio público, no especifica gráficamente cuál sería el espacio concreto supuestamente invadido.

Es por ello, que como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 2022, «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda.

Pues, análogamente, también cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

En el presente caso, siendo el exceso de cabida inferior al 5 % de la cabida inscrita, y no constando aportada por el Ayuntamiento, ni inicialmente, ni a requerimiento del registrador, información gráfica que concrete cuál es el supuesto ámbito territorial en el que produce la supuesta invasión del dominio público no inscrito, la calificación registral negativa aquí recurrida ha de ser revocada y el recurso contra ella estimado. Si así no se hiciera, se estaría causando indefensión al promotor del expediente, que no puede rebatir ni contradecir una afirmación inconcreta del Ayuntamiento, ni tampoco puede acomodarse a ella y solicitar la inscripción parcial de su propia georreferenciación en la medida necesaria para no se produjera invasión alguna.

A tal efecto conviene recordar, como ya hizo la Resolución de 1 de marzo de 2019 y otras posteriores, que la Resolución de un recurso ha de hacerse «atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida», de modo que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa «pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 25 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.