

Resolución de 29 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Lloret de Mar n.º 2 a inscribir la representación gráfica alternativa de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por una posible invasión del dominio público viario y por no acreditar la correspondencia de la representación gráfica propuesta con la finca objeto del procedimiento.

(BOE de 27 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral. Rectificación de cabida. Dudas sobre la invasión del dominio público.

La correspondencia entre la finca objeto del procedimiento y su representación gráfica constituye un presupuesto para que el registrador proceda a la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Así, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador.

Sin embargo, lo anterior no puede justificar, por sí solo, las dudas de identidad manifestadas por la registradora en su calificación, pues la pretendida falta de correspondencia no se advierte entre la finca y la representación gráfica georreferenciada presentada, sino entre esta última y un plano que acompaña a un proyecto técnico presentado en el Ayuntamiento que ha sido aportado precisamente para despejar las dudas de la registradora sobre una presunta invasión demanial y que fueron puestas de manifiesto en una calificación anterior.

Por ello, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, a diferencia del caso donde la posible invasión del dominio público advertida por la registradora en su nota de calificación afectaba a una finca cuya representación gráfica georreferenciada se hallaba inscrita, de tal manera que no sólo se advertía la invasión demanial, sino que la representación gráfica propuesta afectaba a otra previamente inscrita.

Es por ello por lo que estas dudas de identidad señaladas por la registradora en su calificación no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a su conclusión.

En el recurso interpuesto por doña A. H. B. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Lloret de Mar número 2, doña Ana María Cuesta López-Mateos, a inscribir la representación gráfica alternativa de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por una posible invasión del dominio público viario y por no acreditar la correspondencia de la representación gráfica propuesta con la finca objeto del procedimiento.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 15 de diciembre de 2023 ante la notaria de Girona, doña Silvia Martínez Carnicero, con el número 2.267 de protocolo, acompañada de diligencia subsanatoria otorgada el día 9 de septiembre de 2024, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 4.458 del Ayuntamiento de Tossa de Mar, acompañando representación gráfica georreferenciada alternativa, tomada de informe de validación gráfica catastral de resultado positivo con código seguro de verificación.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En el día de la fecha se extiende la siguiente nota de calificación de la escritura autorizada por el notario de Girona, doña Silvia Martínez Carnicero el 15/12/2023, con el número 2267 de protocolo, presentada con el asiento número 1450 del diario 32, fecha de presentación: 15/12/2023.

Datos de la finca/s.

Finca: 4.458 de Tossa de Mar.

Hechos:

Primero. La relacionada escritura ya fue objeto de calificación, la última de las cuales de fecha 16 de julio de 2024, a la que me remito.

Aportada de nuevo junto con diligencia de fecha 9 de septiembre de 2024, que protocoliza “acta de replantejament del projecte de realització d’aparcament” redactado en marzo de 2010, firmado por el representante del Ajuntament de Tossa de Mar, Sr. J. M. C. y la autora del proyecto Sra. R. P., del que resulta acordado el plano –no georreferenciado– que se protocoliza, firmado en Tossa de Mar, en febrero de 2011.

No se puede establecer la correspondencia de dicho plano con la representación gráfica georreferenciada ya aportada con CSV (...) a los efectos de comprobar la no invasión del dominio público, por lo que se reitera el defecto de la última calificación, cuyo hecho primero es el que sigue: “Aportada de nuevo, junto con diligencia subsanatoria por la que se protocoliza informe de validación gráfica de fecha 6 de junio de 2024, y solicitada la modificación de la cabida inscrita de la finca por la de 1.149,47 metros cuadrados, se observa una invasión en una franja sobre Dominio Público o Terreno no catastrado, de 57 metros cuadrados”.

Fundamento de Derecho:

Primero. 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 arts. 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento.

Segundo. Conforme al art. 9 de la Ley Hipotecaria, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral, debiendo en todo caso respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. El propio precepto señala que “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”.

Es defecto subsanable y no se extiende anotación preventiva por no solicitarse.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Cuesta López-Mateos registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lloret de Mar 2 a día uno de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. H. B. interpuso recurso el día 15 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que con fecha 18 de octubre de 2024 he sido notificada de la calificación negativa del titular de este Registro, en relación con la inscripción de la escritura con número de protocolo 2267, presentada con el asiento número 1450 del diario 32 y fecha de presentación el 15/12/2023.

Que, frente a la referida calificación negativa, la compareciente, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo contra la calificación del registrador ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que "no se puede establecer la correspondencia de dicho plano con la representación gráfica georreferenciada ya aportada con CSV (...) a los efectos de comprobar la no invasión del dominio público, por lo que se reitera el defecto de la última calificación, cuyo hecho primero es el que sigue: 'Aportada de nuevo, junto con la diligencia subsanatoria por la que se protocoliza informe de validación gráfica de fecha 6 de junio de 2024, y solicitada la modificación de la cabida inscrita de la finca por la de 1.149,47 metros cuadrados, se observa una invasión en una franja sobre Dominio Público o Terreno no catastrado, de 57 metros cuadrados”.

Segundo. Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar 2, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, que se ha producido un defecto formal atendiendo a lo dispuesto legalmente, pues el Registro de Lloret de Mar 2, ha prescindido de cualquier oposición formulada por el Ayuntamiento de Tossa de Mar en la que determine la invasión del dominio público.

Procedía que el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar otorgara el correspondiente plazo para que los colindantes pudieran alegar lo que a su derecho conviniera y en este plazo, el Ayuntamiento de Tossa de Mar debía presentar las alegaciones correspondientes por las que se opusiera a que tuviera lugar la inscripción indicada. No obstante, esta oposición no se ha producido formalmente, pues no existe documento alguno por el que el consistorio se oponga a dicha inscripción por entender que se produce una invasión del dominio público. Siendo así que el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar 2 deniega la inscripción de la georreferencia alternativa pretendida sin que haya existido la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Para que quien suscribe pueda proceder a una correcta defensa de sus intereses legítimos, es necesario que el Registro de la Propiedad respete el procedimiento legalmente establecido para proceder, como ocurre en este caso, a emitir una calificación negativa por entender que hay

invasión del dominio público. Pues es necesario que exista notificación al Ayuntamiento de Tossa de Mar y que éste emita una oposición, mediante escrito de oposición que cumpla con los requisitos de concreción y acreditación necesarios, con prueba documental que corresponda y certificación administrativa que acrediten que estamos ante la invasión de un bien de dominio público municipal.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

i. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

ii. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria (...)

IV. En el presente caso, conforme a la normativa y doctrina, se debe notificar al Ayuntamiento de Tossa de Mar para que pueda formular alegaciones a la petición de inscripción de la georeferenciación [sic] alternativa y rectificación de la superficie antes de emitir la calificación negativa. Tratándose de una cuestión de hecho determinable técnicamente la exacta ubicación de los linderos a viales aportando las coordenadas correctas (Resoluciones 10/05/2022 y 23/05/2024, entre otras).

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Lloret de Mar 2 para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del registrador ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar 2, en relación con la inscripción de la escritura con número de protocolo 2267, presentada con el asiento número 1450 del diario 32 y fecha de presentación el 15/12/2023, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y revocando la nota de calificación sin perjuicio de la posibilidad de impugnar la inscripción que eventualmente se pudiera practicar y recuperar el dominio público supuestamente invadido.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 y 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, 5 de julio, 1 de agosto y 5 de diciembre de 2018 y 28 de marzo y 30 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020, 30 de abril y 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 15 de diciembre de 2023 ante la notaria de Girona, doña Silvia Martínez Carnicero, protocolo número 2.267, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 2 el mismo día bajo el asiento de presentación 1.450 del Diario 32, se solicitó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral y consiguiente rectificación de cabida de la registral 4.458 del Ayuntamiento de Tossa de Mar.

El referido título fue objeto de anterior calificación, fechada el día 16 de julio de 2024. Aportada diligencia subsanatoria otorgada el día 9 de septiembre de 2024, que protocoliza informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de resultado positivo junto con lo que se denomina acta de replanteo del proyecto de realización de aparcamiento, firmado por el representante del Ayuntamiento de Tossa de Mar y por la técnico redactora del proyecto.

La registradora en su nota de calificación entiende que no puede establecerse la correspondencia entre el plano que acompaña a la citada acta de replanteo, el cual carece de georreferenciación, con la contenida en el informe de validación citado, de tal manera que con la representación gráfica propuesta se observa una invasión del dominio público en una superficie de 57 metros cuadrados.

La recurrente, en síntesis, sostiene que no se ha dado inicio al procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para que el Ayuntamiento de Tossa de Mar pudiera formular oposición a la inscripción de base gráfica pretendida, siendo necesaria la debida observancia del procedimiento establecido para una mejor defensa de sus derechos, por cuanto sólo de ese modo, en caso de una eventual oposición, pueda señalarse técnicamente la exacta ubicación de los linderos respecto de los viales, aportando las coordenadas correctas.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– La registral 4.458 del Ayuntamiento de Tossa de Mar se formó por agrupación de las registrales 1.203 y 1.204 en el año 1.974, contando con una cabida, inalterada desde ese momento de 789 metros cuadrados. Los linderos de la finca, que tampoco han sufrido variación, son los siguientes: «al Norte, con J. A.; al Sur, con camino (...) hoy (...); al Este, heredero de J. T.; y al Oeste, con J. E.».

– De la representación gráfica alternativa propuesta resulta una superficie de finca de 1.149,47 metros cuadrados, rectificándose en el título sus linderos para ajustarlos a los obrantes en la cartografía catastral, de tal manera que pasa a lindar por todos sus vientos con calle, salvo por el lindero norte, que lo hace con uno personal.

– De la superposición de la misma sobre la cartografía catastral resulta una invasión del dominio público viario en una superficie de 57 metros cuadrados.

3. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, 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. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

4. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su

apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

En todo caso, en este procedimiento 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) de la Ley Hipotecaria «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.

5. 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.

6. En el concreto caso de este expediente, se aporta junto con el informe de validación gráfica catastral, que contiene la representación gráfica georreferenciada propuesta por el titular registral, acta de replanteo del proyecto de realización de un aparcamiento, ejecutado en la finca a que se refiere el título calificado, suscrito por la técnico redactora del proyecto, constando sellado por el Ayuntamiento de Tossa de Mar, el cual carece de georreferenciación.

Señala la registradora, a la vista de la citada acta de replanteo, que no puede determinarse la correspondencia entre el plano que resulta de dicha acta y la representación gráfica georreferenciada propuesta, precisamente por el motivo de carecer el repetido plano de georreferenciación, advirtiendo de una eventual invasión demanial.

7. La correspondencia entre la finca objeto del procedimiento y su representación gráfica constituye un presupuesto para que el registrador proceda a la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Así lo ha señalado esta Dirección General, entre otras, en las Resoluciones de 1 de agosto y 5 de diciembre de 2018 y 28 de marzo o 30 de abril de 2019, manifestando que «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador».

Sin embargo, lo anterior no puede justificar, por sí solo, las dudas de identidad manifestadas por la registradora en su calificación, pues la pretendida falta de correspondencia no se advierte entre la finca y la representación gráfica georreferenciada presentada, sino entre esta última y un plano que acompaña a un proyecto técnico presentado en el Ayuntamiento de Tossa de Mar que ha sido aportado precisamente para despejar las dudas de la registradora sobre una presunta invasión demanial y que fueron puestas de manifiesto en una calificación anterior.

Por ello, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr., por todas, Resoluciones de 5 de julio de 2018, 23 de diciembre de 2020 y 30 de abril de 2021) en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, a diferencia del caso planteado en la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2024, donde la posible invasión del dominio público advertida por la registradora en su nota de calificación afectaba a una finca cuya representación gráfica georreferenciada se hallaba inscrita, de tal manera que no sólo se advertía la invasión demanial, sino que la representación gráfica propuesta afectaba a otra previamente inscrita.

Es por ello por lo que estas dudas de identidad señaladas por la registradora en su calificación no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a su conclusión.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 29 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.