

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9324** *Resolución de 20 de mayo de 2021, 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 Almería n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. A. B. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Segundo Miguel Pascual Soler, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 16 de octubre de 2020, con firma ratificada ante el registrador de la Propiedad, se solicitó la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 1.876 del término de Turrillas y la consecuente rectificación de su descripción, pasando de 472.784 metros cuadrados a 440.458.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Almería número 5, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento (Instancia presentada por uno de los cotitulares registrales con firma ratificada ante Registrador solicitando se haga constar la rectificación de superficie conforme a Catastro, acompañando archivo GML y consulta catastral descriptiva y gráfica) que fue presentada en este Registro bajo el asiento n.º 1.677 del Diario 94, tras examinar los antecedentes del Registro, ha suspendido la práctica de la operación registral solicitada con arreglo a los siguientes:

Hechos.

Mediante el título cuya inscripción se pretende y que motiva la presente calificación, se solicita la coordinación catastral.

Según Registro, la finca tiene una superficie registral de 47 hectáreas, veintisiete áreas y ochenta y cuatro centiáreas (472.784 m<sup>2</sup>). Según consulta catastral descriptiva y gráfica que acompaña, arroja una superficie de 44 hectáreas, 4 áreas y cincuenta y ocho centiáreas (440.458 m<sup>2</sup>), aportando una representación gráfica alternativa que recoge la misma superficie que consta en Catastro.

Se inicia el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación a todos los colindantes afectados y publicación en el "BOE" durante el plazo de 20 días hábiles, finalizando el plazo el día 25 de enero de 2021.

Dentro del plazo de alegaciones, se presenta escrito oponiéndose a la inscripción solicitada.

#### Fundamentos de Derecho.

Se presenta escrito por parte del Ayuntamiento de Turrillas en el que expone que la finca registral objeto de este expediente invade terrenos comunales que actualmente están edificados por una estación de Radar de AENA, que realmente y físicamente están dentro de la parcela catastral que corresponde a la citada finca registral.

Se aporta documentación consistente en planos de la estación AENA con emplazamiento, documentación técnica junto con certificado del secretario del Ayuntamiento en el que consta que los terrenos donde se ubica dicha estación radar son terrenos comunales, plano de parcela catastral del Ayuntamiento con coordenadas georreferenciadas, plano con vuelo georreferenciado de los años 2010-11 de la Junta de Andalucía, sentencias judiciales a favor del Ayuntamiento sobre propiedad, instalación y terreno circundante con coordenadas.

El Registrador debe calificar la existencia de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (arts. 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

A tal efecto, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, por lo que podrá acudir a la aplicación informática homologada en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro, a la que se ha accedido en este caso para comprobar que efectivamente la representación gráfica alternativa presentada invade dichos terrenos en los que se encuentra la estación de servicio citada. Superponiendo la representación gráfica alternativa a la cartografía catastral, se observa la invasión en dichos terrenos y la presencia de una estación de servicio, por lo que no cabe sino suspender la operación registral solicitada, extremo éste que viene a corroborar la documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Turrillas, por lo que no cabe sino suspender la operación registral solicitada.

La finalidad del procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de los titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que se pretende inscribir.

El art. 199. 1 de la Ley (al que se remite el apartado 2 referido a la representación gráfica alternativa) dispone "... el Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidirá motivamente [sic] según su prudente criterio..."

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, junto con el examen efectuado de las certificaciones catastrales gráficas afectadas y superpuesta la representación gráfica alternativa a la cartografía catastral, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, resultado posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Ello de conformidad con los arts. 9, 10, 198, 100, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de mayo y 20 de julio de 2018, 18 de febrero de 2019 o las más recientes de 17 y 21 de enero de 2020.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento de deslinde regulado en el art. 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (conforme al artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado, con arreglo al art. 42 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación se podrá (...)  
En Almería, a 29 de enero de 2021. El registrador (firma ilegible) Fdo. Segundo Miguel Pascual Soler.»

### III

Contra la anterior nota calificación, don J. A. B. S. interpuso recurso el día 23 de febrero de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Solicitada al Registro de la Propiedad núm. 5 de los de Almería coordinación gráfica el día 16-10-2020 Referencia: asiento 1677 del Diario 94. es suspendida la práctica de la operación registral solicitada por las alegaciones presentadas por parte el Ayuntamiento de Turrillas “en las que expone que la finca registral objeto de este expediente invade terrenos comunales que actualmente están edificados por una estación de Radar de AENA, que realmente y físicamente están dentro de la parcela catastral que corresponde a la citada finca registral.

Se aporta documentación consistente en planos de la estación AENA con emplazamiento, documentación técnica junto con certificado del secretario del Ayuntamiento en el que consta que los terrenos donde se ubica dicha estación radar son terrenos comunales, plano de parcela catastral del Ayuntamiento con coordenadas georreferenciadas, plano con vuelo georreferenciado de los años 2010 - 11 de la Junta de Andalucía, sentencias judiciales a favor del Ayuntamiento sobre propiedad, instalación y terreno circundante con coordenadas”.

Por todo lo cual “no cabe sino suspender la operación registral solicitada.”

Aunque no se me da traslado de la documentación aportada por el Ayuntamiento de Turrillas sí tengo conocimiento de alguno de esos documentos y es por todo ello que interesa a mi derecho señalar una serie de circunstancias que no son tenidas en cuenta por el juicio del Registrador en su calificación.

Primero. Reiteradas actuaciones por la vía de hecho de una administración pública, incumplimiento del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales: Artículo 69.

1. Las Corporaciones locales promoverán el deslinde de los montes públicos catalogados de su pertenencia, que se practicará con arreglo a las disposiciones especiales que lo regulan.

2. Salvo la excepción del párrafo anterior, las Corporaciones locales se regirán por este Reglamento para practicar el deslinde de sus fincas, cualquiera que fuere la naturaleza y características de éstas.

El Ayuntamiento de Turrillas viene realizando actos de dominio por la vía de hecho desde el año 2000 en el (...) en el que promovió con AENA un complejo radioeléctrico en la entonces parcela 90 del polígono 11 de mi propiedad y ante los cuales nunca me he quietado. De ahí las sentencias aportadas a las que más tarde me referiré.

Segundo. La administración pública puede recuperar la posesión mediante incoación de Expediente de Investigación, recuperación y desahucio.

Es esta la segunda vez que solicito la coordinación catastral de la misma finca registral, ahora con la Declaración de Obra Nueva de la “Estación de Servicio” debidamente registradas. La primera fue solicitada el 06-09-2016 y denegada por idénticas razones.

Ni que decir tiene que el Ayuntamiento, como administración pública, dispone de medios legales suficientes para recuperar ejecutivamente la propiedad a través del oportuno expediente administrativo de investigación, recuperación y desahucio en caso de que tales presuntos montes públicos fuesen efectivamente de su propiedad, estando

obligado, además, a su completa identificación e inscripción en el Registro de la Propiedad ateniéndose a lo establecido en la Legislación de Montes.

No lo ha hecho.

Tercero. Incumplimiento de la legislación forestal.

Se trata de monte y además protegido (...) y si perteneciese al Ayuntamiento sería un Monte Público y según Ley 2/92 Forestal de Andalucía Artículo 60. Competencias de deslinde.

Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente realizar el deslinde de todos los montes públicos de Andalucía con independencia de su titularidad.

Y abundando en la la [sic] Ley 2/92 Forestal de Andalucía, deberán acreditar la información pública con audiencia de los colindantes y/o expediente de investigación, recuperación y desahucio. Asimismo, deberán instar su inscripción en el Registro de Montes Públicos de la JA previo al Registro de la Propiedad. como consta en el Reglamento forestal. BO.Junta de Andalucía 7 octubre 1997, núm. 117/1997 que desarrolla la Ley 2/1992, de 15 junio, Forestal de Andalucía:

Por otra parte, según RDGRN de 12-04-2016, sobre montes públicos y protección registral del dominio público tras la Ley 13/2015, artículo 39 conforme a la cual "los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda".

Ni se hizo entonces ni se hizo ahora.

Es más, el artículo 22 de la Ley de Montes y la propia Ley 2/92 Forestal de Andalucía establecen que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma. La parcela 135 es propiedad y colinda con el Monte Público Catalogado de la Junta de Andalucía (...)

Tampoco se aporta.

Es por todo ello que carece de sentido tanto la oposición del Ayuntamiento como la calificación negativa del Registrador.

Cuarto. La estación de AENA se ubica en parcela 135 no en la 90.

Según el Registrador "se aporta documentación consistente en planos de la estación AENA con emplazamiento, documentación técnica junto con certificado del secretario del Ayuntamiento en el que consta que los terrenos donde se ubica dicha estación radar son terrenos comunales".

La estación de AENA se ubica en la parcela 135 y no en la 90 de mi propiedad de la que pretendo su coordinación gráfica.

A pesar de no tenerlo a la vista dudo que el certificado del Secretario de ese Ayuntamiento incorpore alguna base gráfica y haga referencia a algún título de propiedad para la ubicación concreta del presunto monte comunal, asimismo habría que comprobar su fecha y decaimiento o caducidad.

Quinto. La parcela del Ayuntamiento se solapa con la del promotor, no al contrario.

El Registrador ha accedido "a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro, para comprobar que efectivamente la representación gráfica alternativa presentada invade dichos terrenos en los que se encuentra la estación de servicio citada. Superponiendo la representación gráfica alternativa a la cartografía catastral, se observa la invasión en dichos terrenos y la presencia de una estación de servicio, por lo que no cabe sino suspender la operación registral solicitada, extremo éste

que viene a corroborar la documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Turrillas, por lo que no cabe sino suspender la operación registral solicitada”.

La parcela 90, Registral 1876 no se solapa con la finca que aporta el Ayuntamiento sino al revés, la presunta finca presentada por el Ayuntamiento se solapa sobre la del promotor del expediente.

*Prior Tempore, Potior iure.*

Si el Registrador hubiese accedido atentamente a la cartografía catastral histórica habría comprobado que la parcela 90 ha estado bajo mi apellido desde el inicio del catastro. Yo mismo segregué la parcela 135 de la 90 en base a deslinde aportado por la Delegación de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

[se inserta imagen]

La parcela 135 cuya titularidad catastral también reclama el Ayuntamiento de Turrillas es en realidad monte público de la Junta de Andalucía (...) como se puede comprobar a día de hoy en la base REDIAM de la Junta de Andalucía.

[se inserta imagen]

Y la estación de servicio a la que hace referencia el dictamen del registrador no es tal sino una serie de casetas, de las que ejecuté la oportuna Declaración de Obra Nueva, a las que el mismo registrador les dio la calificación oportuna en su Registro núm. 5.

Sexto. La administración pública que se opone incumple la Ley de Procedimiento Administrativo en su oposición.

No cabe duda que la oposición de una administración pública a un acto administrativo goza de la presunción de legalidad y debe ser observada con atención, pero, por la misma razón, está sujeta a una serie de exigencias y requisitos legales que, de no verificarse, no solo conduciría a la convalidación de posibles actuaciones irregulares de la propia Administración Pública sino que, además, sentaría precedente. Así y a pesar de no tenerlo a la vista, habría que comprobar que el informe técnico con la base gráfica y las coordenadas georreferenciadas presentado por el Ayuntamiento de Turrillas incorpore la firma de un funcionario de carrera y sello de la Administración, del propio Ayuntamiento o de la U.T.A.M. de la Diputación Provincial de Almería así como trámite de sometimiento a información pública, pues de lo contrario no cumpliría con los requisitos exigidos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, 5 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y debería ser considerado nulo a efectos legales.

Séptimo. El Ayuntamiento no es titular registral de ninguna parcela colindante.

Como “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes” no determinará “necesariamente” la denegación de la inscripción y dado que el Ayuntamiento no acredita ser titular registral de la finca, ni de cualquiera de sus colindantes, se limita a efectuar una “mera oposición”, no debería denegarse la inscripción, sino continuarse con la tramitación del procedimiento, acceder a la inscripción y si el Ayuntamiento que formuló la “mera oposición” considera que la inscripción no debía haberse llevado a cabo, será quien deba entablar una demanda de juicio declarativo con la posibilidad incluso, si así lo considera conveniente, de solicitar la medida cautelar de anotación preventiva de demanda sobre la finca objeto del procedimiento.

Por otra parte, según la nueva redacción de la Ley, si el titular de alguna finca que no puede acreditar que lo es, formula una oposición de manera fundamentada, tampoco deberían por sí mismas ser suficientes para denegar la inscripción.

Las alegaciones formuladas por un tercero que no forma parte de los interesados en sentido estricto según la ley, no deberían ser determinantes de la denegación, puesto que no pueden considerarse incluidas en aquellas “alegaciones efectuadas” que deban influir en la decisión motivada del Registrador.

Octavo. No es de aplicación el principio de “cosa juzgada”, actuación dolosa por parte de la administración.

Como señalé al principio nunca me he aquietado ante las actuaciones que, por la vía de hecho y desde el año 2000 viene ejecutando el Ayuntamiento de Turrillas en la parcela 90 de mi propiedad; propiedad que viene debidamente escriturada y registrada desde el inicio del Registro en el siglo XIX.

Las sentencias aportadas por el Ayuntamiento son prueba de ello. De ellas mismas se desprende que:

1. El juzgador no estimó demostrado el vínculo entre mi título de propiedad y el catastro, que entonces no estaba previsto en la Ley.
2. En ningún momento se otorgó la titularidad dominical al Ayuntamiento de Turrillas quien siempre sostuvo que se trataba de fincas distintas, ni se impugnó mi título inscrito.
3. De entonces a ahora y como no podía ser de otra forma, la nueva legislación hipotecaria establece la vinculación entre registro y catastro para mayor seguridad jurídica, siendo esto lo que pretendo.
4. Por otra parte la registral litigiosa de esos procedimientos (FR.-1702) es distinta de las que ahora nos ocupa (FR.-1876), por lo que no son alegables como justificantes de la oposición y mucho menos como título dominical.

El ayuntamiento nunca impugnó mi título de propiedad que sigue incólume, tal cual, en el Registro lo que me permite seguir ejerciendo mis derechos dominicales. Con la aportación de estas sentencias no pretende otra cosa el Ayuntamiento que influir en el buen criterio del registrador alegando sutilmente la presunta existencia de Cosa Juzgada y a fe que lo consigue.

En este sentido la cosa juzgada no puede impedir una resolución que determine las consecuencias jurídicas de hechos, actos o negocios jurídicos posteriores (art. 222. II LEC). Así, el artículo 286 LEC considera hechos nuevos y distintos aquellos posteriores a la preclusión de los actos de alegación de las partes en el proceso y el ordenamiento permite eliminar la eficacia de la cosa juzgada para anteponer “el valor de la justicia” a la seguridad jurídica. De nada sirve esa seguridad si la resolución que debe producirla se obtuvo de manera “injusta” o con “defectos de legalidad”.

Así, además de todos los incumplimientos señalados, hay que añadir la vulneración de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, Art. 4. Autonomía local.

1. Los municipios y provincias de Andalucía gozan de autonomía para la ordenación y gestión de los asuntos de interés público en el marco de las leyes. Actúan bajo su propia responsabilidad y en beneficio de las personas que integran su respectiva comunidad.

Noveno. Judicialización del procedimiento, contradicción con calificación anterior de la Obra Nueva de la “Estación de Servicio” del mismo registro y actos de dominio del promotor, que abocan a un absurdo jurídico.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 27 de julio de 2017, BOE 193/2017, de 14 agosto 2017, dispone, en su FJ 6 que:

“El expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro de la finca es uno de los procedimientos para la concordancia del registro con realidad regulados en la reforma operada por la

Ley 13/2015, de 24 de junio. La nueva regulación 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 citada 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.”

Cuando lo que desde esa DGRN se pretende es una desjudicialización de los procedimientos la calificación del Registro 5 de Almería supone un paso atrás en ese camino al desembocar en un absurdo jurídico: el promotor-legítimo propietario dominical con título inscrito pero sin dominio real frente a oposición ilegítima sin ningún título de propiedad pero poseyendo el dominio real.

Como se deduce de la propia documentación aportada por el Ayto. de Turrillas, el promotor del expediente vio alterada su pacífica posesión por la actuación del citado Ayto. ejerciendo en su momento las acciones judiciales oportunas que no otorgaron el dominio a ninguna de las partes lo que ha enquistado la disputa. El Ayuntamiento está legalmente obligado a identificar, recuperar, catastrar y registrar sus bienes inmuebles incoando Expediente de Investigación, Recuperación y Desahucio disponiendo de los medios legales para ello y tiempo ha tenido para ejercerlos desde que surgió el conflicto.

Al no reconvenir e impugnar mi inscripción registral mis derechos dominicales siguen incólumes, como lo demuestra la segregación de la parcela 135 de la 90 y la Declaración y Registro de la Obra Nueva que el Registrador se empeña en pasar, en su calificación, por Estación de Servicio.

Por todo ello la calificación negativa del Registrador no supone sino una nueva judicialización de la cuestión, no ya sin salida alguna para las partes sino agravando la indefensión jurídica del promotor y favoreciendo a la oposición; cuando es más que evidente que la propia oposición del Ayuntamiento, que no abre el inmediato Expediente Administrativo de Investigación, Recuperación y Desahucio con que la Ley le ampara, es prueba más que palmaria de quién ostenta realmente la titularidad registral y debería ostentar, además, la dominical.

Décimo. Ausencia de Coordinación cartográfica catastral y topográfica, aplicación de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España y esto también afecta a la propia jurisdicción del Registro de la Propiedad núm. 5

El propio Registro núm. 5 ciñe su jurisdicción sobre el municipio de Turrillas a la cartografía catastral, que puede variar, en lugar de la topográfica que es inamovible. El Registro de la Propiedad 5 no se ha percatado que es la falta de coordinación de la cartografía catastral con la topográfica entre los términos municipales de Almería y Turrillas lo que permite las actuaciones del Ayto. de Turrillas (Almería) por la vía de hecho arrogándose la titularidad catastral de la parcela 135 pol. 11 de Turrillas (que pertenecería topográficamente a Almería) y parte de la parcela 90, mismo polígono de mi propiedad con todos los conflictos que ello conlleva y que pueden comprobar en los expedientes catastrales abiertos en las citadas parcelas y a cuyas alegaciones por mi presentadas en esos expedientes les remito.

Solo es cuestión de tiempo que la Dirección General del Catastro aplique la Disposición adicional tercera de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España que reza:

1. La cartografía catastral se regirá por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de

marzo y sus normas de desarrollo, o por la correspondiente normativa foral, así como supletoriamente, por lo establecido en la presente ley y en la Ley 7/1986, de 24 de enero de Ordenación de la Cartografía.

2. Cuando exista cartografía topográfica oficial inscrita en el Registro Central de Cartografía y debidamente actualizada, realizada por alguno de los agentes integrados en el Sistema Cartográfico Nacional, la cartografía catastral correspondiente se actualizará o realizará a partir de ella.

3. En ausencia de la cartografía topográfica necesaria o en caso de no haber llegado a un acuerdo con el agente productor, la Dirección General del Catastro o las correspondientes autoridades forales podrán producirla y solicitar su inscripción al Registro Central de Cartografía.

[se inserta imagen]

Cartografía catastral.

[se inserta imagen]

Cartografía topográfica Instituto Geográfico Nacional.

[se inserta imagen]

Cartografía Histórica Instituto Geográfico Nacional.

Es por todo lo señalado que solicito a esa DGRN tenga por presentadas las anteriores alegaciones en tiempo y forma y se dicte resolución en la que se ordene continuar con la tramitación del expediente del art. 199 LH y una vez concluido, se proceda a la inscripción solicitada».

Posteriormente, el recurrente presentó nuevo escrito de ampliación del anterior del que resultaba lo siguiente:

«Que interesa a mi derecho aportar nuevas alegaciones a la calificación del registrador a las ya aportadas en fecha 10-02-21 con N.º de Entrada al Registro: 00000251e2100222847:

Primero. La parcela 135 es monte público patrimonial de la Junta de Andalucía (...)

Adjunto resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería por la que se autoriza la ocupación de terrenos del monte público denominado "(...)" (...) perteneciente a la Comunidad Autónoma de Andalucía y situados en el término municipal de Almería, por un complejo radioeléctrico por parte de la entidad pública empresarial Enaire (antes AENA-Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea) en la que se señala: "Primero: El 31 de octubre de 1995 se firmó un Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Turrillas y la Entidad Pública Empresarial AENA en el que aquella administración autorizaba la ubicación de la instalación del Complejo Radioeléctrico dentro de unos terrenos supuestamente de propiedad municipal. En este convenio se autorizaba la ocupación por un periodo de 50 años prorrogable de mutuo acuerdo.

Las instalaciones anexas al radar (9 casetas y un mirador) quedaban según este acuerdo en propiedad del Ayuntamiento de Turrillas, que a su vez efectuaría la asignación de unidades construidas a los usuarios y se encargaría de todas las gestiones relacionadas con ellos (punto 3 del anexo al Convenio de cooperación entre el Ayuntamiento y AENA). A pesar de lo descrito, la propiedad de la finca (parcela 90 del polígono 11 del término municipal de Turrillas), sobre la que se asienta la mayor parte del Complejo Radioeléctrico (el resto forma parte del monte público [...]) pertenecería según certificación catastral a D. J. A. B. S. con DNI (...) con un 75% de los derechos sobre su propiedad y Doña M. J. A. G. con DNI (...) en el 25% restante. Esto hace que el convenio



pueda entenderse como inválido al no ser el Ayuntamiento propietario de los terrenos y por lo tanto carecer de la autoridad necesaria para administrarlos.

El proyecto de instalaciones auxiliares y acondicionamiento del entorno del complejo también parte de un supuesto erróneo al considerar al Ayuntamiento de Turrillas propietario de los terrenos.

Y resuelve: "Autorizar a D. A. F. F. en nombre y representación de la Entidad Pública Empresarial ENAIRE la ocupación de una superficie de 331 m2 por un Complejo Radioeléctrico en el monte público '(...)' (...), del término municipal de Almería, cuyo titular es la Comunidad Autónoma de Andalucía (...)"

Segundo. Incumplimiento del Real Decreto de 26/04/1957.Reglamento de la Ley de expropiación forzosa con violación del derecho de propiedad.

El Real Decreto de 26/04/1957.Reglamento de la Ley de expropiación forzosa en su Artículo 1. (Concepto de expropiación forzosa) establece que:

1. Toda la intervención administrativa que implique privación singular de la propiedad, derechos o intereses patrimoniales legítimos a que se refiere el artículo 1 de la Ley, es una expropiación forzosa a todos los efectos y específicamente a los de exigencia de habilitación legal, de sometimiento a procedimiento formal y de garantía jurisdiccional frente a la misma.

Art. 3.º 1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente o en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registro fiscales o finalmente, al que lo sea pública y notoriamente.

El promotor del expediente es el titular catastral y registral, pública y pacíficamente. Esta Ley, por otra parte, me otorga las siguientes Garantías jurisdiccionales

Art. 124. Con arreglo a lo previsto en el artículo 32, párrafo 2, del Fuero de los Españoles, nadie podrá ser expropiado sino por causas de utilidad pública o interés social, previa la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las Leyes.

Y según el Protocolo adicional al Convenio Europeo de Derechos Humanos de 20 de marzo de 1952, que ha sido ratificado por España por Instrumento de 2 de noviembre de 1990 (RCL 1991/81). Toda ocupación material de un terreno sin título o como simple vía de hecho por parte de una Administración pública constituye una vulneración del derecho de propiedad que debe ser anulada por los tribunales, en la medida en que cualquier intervención de los poderes públicos en el goce del derecho de propiedad debe atenerse siempre al principio de legalidad.

Y si la Ley impone a la Administración la obligatoriedad de adoptar una resolución que le sirva de fundamento jurídico para iniciar cualquier actuación material y de notificar esa resolución, significa exactamente eso: que antes de realizar una actuación material que afecte a bienes, derechos o intereses de un particular, el Ayuntamiento ha de adoptar esa resolución consistente en una declaración de voluntad ejecutiva de una resolución anterior, que ordene la ejecución forzosa de aquélla por uno de los medios legalmente previstos.

No existe Declaración de Utilidad Pública ni expediente expropiatorio.

Tercero. Incumplimiento de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Según Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:

Artículo 93. Título.

1. Las Administraciones Públicas no iniciarán ninguna actuación material de ejecución de resoluciones que limite derechos de los particulares sin que previamente haya sido adoptada la resolución que le sirva de fundamento jurídico.

2. El órgano que ordene un acto de ejecución material de resoluciones estará obligado a notificar al particular interesado la resolución que autorice la actuación administrativa.

Es decir, será la Administración pública que ha realizado la actuación material que afecta los intereses y libertades particulares quien deberá probar la existencia de unos actos administrativos que dieran cobertura a esa actuación y que se hubieran notificado al interesado.

Corresponde al Ayuntamiento de Turrillas demostrar que no existe tal vía de hecho, sino una actuación conforme al procedimiento legal.

Ni el menor intento ha hecho el ayuntamiento en todo este tiempo para acreditarlo.

Si insiste en su actuación material de ejecución de resoluciones que limiten derechos de particulares serían actos nulos de pleno derecho según Artículo 62. Nulidad de pleno derecho de la misma Ley: 1. Los actos de las Administraciones públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.

Cuarto. Incumplimiento de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Incidiendo en el fondo de la cuestión, advertir al Ayuntamiento de Turrillas que según la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local: Artículo 54. Las Entidades locales responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de la actuación de sus autoridades, funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa.

Acción cuyo ejercicio me reservo tanto contra la Administración como contra el funcionario o autoridad responsable.

Artículo 82. Las Entidades locales gozan, respecto de sus bienes, de las siguientes prerrogativas:

a) La de recuperar por sí mismas su posesión en cualquier momento cuando se trate de los de dominio público, y en el plazo de un año, los patrimoniales.

b) La de deslinde, que se ajustará a lo dispuesto en la legislación del Patrimonio del Estado y en su caso en la legislación de los montes.

A la vista del ramillete de irregularidades expuesto y ateniéndome a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común por la que, según su Artículo 62. Nulidad de pleno derecho.

1. Los actos de las Administraciones públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional...

e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido...

f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición de rango legal.

2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución (derecho a la propiedad), las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.

Quinto. Imposibilidad de ejercer acción de deslinde a la que remite el Registrador.

Termina la calificación del Registrador: "Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento de deslinde regulado en el art. 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (conforme al artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Como el Ayuntamiento de Turrillas no es titular ni catastral ni registral de parcela alguna colindante, no es posible ejercer la acción civil de deslinde frente a él como indica la calificación del Registrador.

Es por todo lo señalado que solicito a esa DGRN tenga por presentadas estas nuevas alegaciones en tiempo y forma y acumuladas a las presentadas en fecha 10-02-21 con n.º de Entrada al Registro: O00000251e2100222847 se dicte resolución en la que se ordene continuar con la tramitación del expediente del art. 199 LH y una vez concluido, se proceda a la inscripción solicitada.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Almería número 5 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio y 10 de octubre de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 21 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 18 de marzo de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

– La finca registral número 1.876 del término de Turrillas tiene según Registro una superficie de 472.784 metros cuadrados, formándose por segregación de la

registral 1.702. Según el Registro, se corresponde con la referencia catastral 04094A011000900000MB.

– En la instancia presentada se rectifica la superficie de la finca afirmando que la correcta, según representación gráfica alternativa, es de 440.458 metros cuadrados, coincidente con la cabida que resulta de Catastro.

– Consta inscrita previa declaración de obra nueva sobre la misma de cinco almacenes, con las coordenadas de la porción de finca ocupada por tales edificaciones.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por manifestar su oposición a la inscripción el Ayuntamiento de Turrillas, alegando que con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada se produciría una invasión de terrenos comunales edificados por una estación de radar de AENA, que realmente están dentro de la parcela catastral que se corresponde con la finca registral, aportándose planos del emplazamiento de la citada estación de radar, documentación técnica, certificación del secretario del Ayuntamiento declarando el carácter comunal de los terrenos donde se ubica la estación, planos georreferenciados y ortofotografía de los años 2010-2011, así como una sentencia recaída en procedimiento declarativo de dominio entablada por el ahora recurrente y que fue desestimada. Igualmente señala el registrador que, superpuesta la representación gráfica alternativa sobre la cartografía catastral, se observa la invasión de dichos terrenos.

El interesado recurre alegando, en síntesis, que no se ha instado por el Ayuntamiento de Turrillas el oportuno expediente de deslinde de los terrenos comunales, no dando así cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía; que la estación de radar de AENA se ubica en la parcela 135 del polígono 11 y no en la parcela 90, siendo que es esta última la que se solapa con la registral 1.876 y no al revés, como afirma el registrador en su nota de calificación; que la parcela 135, cuya titularidad reclama el Ayuntamiento es monte público de la Junta de Andalucía (...), y que la estación de servicio a que alude el registrador son una serie de casetas, que fueron objeto de declaración de obra nueva y que tuvieron su adecuado reflejo registral.

Señala asimismo un posible incumplimiento de la Ley de Procedimiento Administrativo por parte del Ayuntamiento, entendiéndose que el informe emitido por la Administración municipal debe ir firmado por técnico y sellado por la Administración, debiéndose someter a trámite de información pública; que el Ayuntamiento no es titular de ninguna parcela colindante, por lo que sus alegaciones no deberían ser tenidas en cuenta que la sentencia invocada en el escrito de oposición no reconoce la propiedad del Ayuntamiento sobre la parcela 90 y que en realidad viene referida a una registral distinta (registral 1.702 de Turrillas) de aquella sobre la que se ha tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; que la calificación registral conduce a un absurdo jurídico, cual es que se perpetúa el conflicto entre promotor del expediente con título inscrito pero sin posesión frente al que sin título de propiedad viene poseyendo la finca, habiéndose realizado por el primero actos de modificación de entidades hipotecarias que demuestran que la inscripción sigue produciendo los efectos legitimadores que le son propios; que existe una discordancia entre la cartografía catastral y la topográfica entre los términos municipales de Almería y Turrillas, lo que permite al Ayuntamiento de Turrillas arrogarse la titularidad de la parcela 135 del polígono 11, debiendo ajustarse la cartografía catastral a lo que resulta de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España, debiendo afectar asimismo a la demarcación del Registro de la Propiedad de Almería número 5.

En su posterior escrito de adición al de recurso señala además que no se ha seguido el correspondiente procedimiento expropiatorio que justifique la privación de su propiedad; la ausencia de resolución recaída en el correspondiente procedimiento administrativo que sirva de fundamento jurídico a la actuación municipal; que los actos

así dictados deben reputarse nulos de pleno derecho; y que no es posible el ejercicio de la acción de deslinde que, como solución, propone el registrador por no ser el Ayuntamiento de Turrillas colindante registral ni catastral de aquélla sobre la que se está tramitando el procedimiento.

2. Como cuestión previa, el recurrente manifiesta que no se le ha dado traslado del contenido del escrito de oposición y de la documentación que lo acompaña.

En cuanto a este extremo, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las alegaciones de los colindantes originadas en el curso del procedimiento al promotor del expediente.

Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

3. Procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las 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, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al 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 determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. Como ya se indicó por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 y ha reiterado en otras muchas posteriores, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución.

Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos».

En el caso particular de los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos que son, tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista. En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros».

Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda». En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito.

5. Pero 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, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), 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, montes o carreteras, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida (en concreto en el caso de colindancia con el «demanio» de la finca que se pretende inmatricular) no invade el dominio público.

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.

6. 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, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso y no sólo en los respectivos ámbitos sectoriales a que se refieren las leyes especiales antes citadas (costas, montes, carreteras, suelo, etc.), 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.

Así, por ejemplo, el artículo 199, al regular el procedimiento para la inscripción de la delimitación georreferenciada de las fincas ya inmatriculadas, ordena 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».

Y al regular el procedimiento inmatriculador del artículo 203, se establece que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».

Igualmente el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se ocupa de insistir, en términos casi idénticos a los ya señalados en otros preceptos, que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación». Y añade siguiendo la misma técnica del artículo 203 de la misma ley que «si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

7. 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, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente». Y en su disposición adicional primera, añade que «para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el

artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado».

8. 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.

9. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Como ha reiterado este Centro Directivo, 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).

En el presente caso, la oposición formulada se apoya en un escrito firmado por el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Turrillas, al que acompaña planimetría georreferenciada y certificación del secretario municipal en el que se declara de modo expreso el carácter comunal de los terrenos donde se ubica la estación de radar, enclavada en la parcela 135 del polígono 11.

Asimismo, las sentencias aportadas junto con el escrito de alegaciones afirman la inclusión de la finca presuntamente invadida en el Inventario Municipal como bien demanial, suponiendo un indicio contrario a las pretensiones del actor, ahora recurrente en este recurso; y se declara expresamente que las instalaciones de AENA ocupan parcialmente la parcela 90 del polígono 11.

Junto con el escrito de recurso y posterior de alegaciones se acompaña el pliego de condiciones técnicas particulares para la ocupación de terrenos del monte público (...) que señalaba que la parcela afectada era la parcela 90 del polígono 11, si bien la resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería por la que se autoriza la ocupación de terrenos del citado monte público parece rectificar la anterior y manifestar que la citada parcela es de titularidad privada, tales documentos no pueden servir de título jurídico para la atribución del dominio sobre una finca, ni realizan manifestación contraria al contenido de la nota de calificación, pues precisamente lo que resulta de la misma es que la representación gráfica alternativa aportada invade parcialmente los terrenos donde se ubica la estación de radar que, según resulta del levantamiento topográfico aportado por el Ayuntamiento de Turrillas, se ubican sobre la parcela catastral 135 del polígono 11; además, se trata de documentos que se han aportado junto con el escrito de recurso y que no fueron tenidos a la vista por el registrador en el momento de emitir su calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

10. Aunque, como señala el artículo 199, «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 de alteración de la configuración física de la finca



que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a que el Ayuntamiento de Turrillas no debería haber sido parte en el procedimiento por no ostentar la condición de colindante, cabe afirmar que estando la actuación del registrador de la Propiedad presidida por el principio de legalidad, éste debe prevalecer en todo caso, por lo que no cabe sino concluir que fue correcta la actuación del registrador al tomar en consideración tales alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión.

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, 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 municipal 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 municipal.

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, 20 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.