

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6848 *Resolución de 21 de febrero de 2023, 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 Murcia n.º1, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que conste oposición alguna, se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca por invadir dominio público.*

En el recurso interpuesto por don J. C. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 1, don Jorge López Fernández, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que conste oposición alguna, se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca por invadir dominio público.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Murcia el día 11 de enero de 2022 por don J. C. M., acompañada de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral y resultado negativo, se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca registral número 8.295 de Monteagudo, para que quedase con una superficie de 2.389,69 metros cuadrados.

II

Presentado dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Murcia número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19-Bis de la Ley Hipotecaria, se suspende su inscripción por el defecto subsanable de no aportar una representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Esta calificación responde a los siguientes:

I. Hechos.

I. El título presentado es una Instancia privada suscrita en Murcia el día once de enero de dos mil veintidós por don J. C. M., que fue presentada en esta oficina el día once de enero de dos mil veintidós, bajo el asiento 1853 del diario 299, en unión de nota simple, plano, Informe de Validación gráfica frente a Parcelario Catastral con resultado negativo y levantamiento topográfico; fue ratificada la firma del presentante el día veinticinco de enero de dos mil veintidós, y aportado Acuerdo de No alteración de la descripción catastral de fecha siete de febrero de dos mil veintidós.

II. Se solicita la ejecución por parte del Registro del trámite de coordinación del Registro con el catastro de la finca registral número 8295.

Se aporta Informe de Validación gráfica frente a Parcelario Catastral con resultado negativo elaborado con fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintiuno, por el ingeniero don J. F. C. G. Consultada la sede electrónica del catastro a través del CSV del informe indicado, se obtiene un gml con una superficie de dos mil trescientos ochenta y

nueve con sesenta y nueve metros. En dicho Informe se propone una nueva parcelación catastral del perímetro de la finca.

De dicho Informe aportado por el presentante, resulta que superpuesta la nueva parcelación con la cartografía catastral existente, se observa lo siguiente: se invade el dominio público en doscientos cincuenta y dos metros; además, respecto de la parcela catastral 7100202XH6170S, cuya titularidad catastral aparece a nombre del Ayuntamiento de Murcia, se invade en mil cuatrocientos diez metros; además, respecto de la parcela catastral 7100242XH6170S, cuya titularidad catastral aparece a nombre de don J. A. C. B., se invade totalmente; y respecto de la parcela catastral 7100203XH6170S, cuya titularidad catastral aparece a nombre de herederos de don G. M. C., se invade en trescientos setenta y siete metros. Todas las parcelas catastrales afectadas, figuran a nombre de titular distinto del presentante.

Además, se aporta Acuerdo de no alteración de la descripción catastral de fecha siete de febrero de dos mil veintidós.

II. Fundamentos de Derecho.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dicho precepto regula el procedimiento 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”.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

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, entre otras).

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.

Por otra parte, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto de 2018, 28 de marzo o 30 de abril de 2019), «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».

Asimismo la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública, señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que “aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir”.

Esta calificación podrá (...)

Murcia, a 21 de febrero de 2022. El Registrador. Fdo. José Gabriel Amorós Vidal (firma ilegible).»

Posteriormente, bajo la vigencia del mismo asiento de presentación, recayó una segunda nota de calificación, de fecha 27 de julio de 2022, en los siguientes términos:

«Previo examen y calificación del documento presentado, bajo el asiento 1853 del diario 299, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19-Bis de la Ley Hipotecaria, que fue calificado negativamente con fecha 21 de febrero de 2022 a cuyo contenido me remito, se hace constar que:

Con fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, y en base al título presentado, se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca 8295 de la sección 7.^a, con Código registral único 30029000285294 de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Con fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, se tomó anotación preventiva por imposibilidad del registrador prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, por haberse iniciado la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria, al folio 173 del libro 100, anotación letra A, de la finca 8295 de la sección 7.^a

Ninguna de las personas a las que se ha hecho notificación a efectos de este expediente ha solicitado aclaraciones ni más información acerca del mismo durante el plazo legal.

Durante el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no se ha interpuesto alegación alguna.

En especial se hace constar que ha transcurrido el plazo de un mes sin que el Ayuntamiento de Murcia haya emitido Informe ni presentado alegaciones, a pesar de que la propuesta de representación gráfica parece involucrar claramente dominio público.

Conclusión del expediente.

El artículo 199 de la ley hipotecaria establece 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.

Se abrió el expediente del artículo 199 de la Ley hipotecaria para disipar la duda o resolver la duda acerca de la extralimitación de la parcela y la invasión posible de dominio público. El Ayuntamiento de Murcia no ha aportado Informe ni hecho alegación alguna que permita despejarla en sentido positivo.

En el presente caso, dada la especial protección que nuestro ordenamiento jurídico le concede al dominio público incluso no inscrito, resultan fundadas dudas de probable riesgo de invasión del dominio público municipal, por lo cual acuerdo denegar la inscripción de la georreferenciación y superficie pretendida de la finca, quedando

concluido este procedimiento para calificación del documento que lo motivó, a fecha veintisiete de julio de dos mil veintidós.

Esta calificación podrá (...)

Murcia, a 27 de julio de 2022. El Registrador de la Propiedad, Fdo. Jorge López Fernández (firma ilegible).»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad accidental de Molina de Segura número 2, doña Ana Isabel Coronado Corchón, quien, el día 15 de septiembre de 2022, emitió nota ratificando la calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. C. M. interpuso recurso el día 25 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que, en esencia, alegaba que desconocía cuál es el dato que fundamentaba dicha supuesta invasión del dominio público, «pues nada aduce el Sr registrador para sostener esta afirmación», sino que se trataría de una «mera presunción sin soporte técnico alguno» que «coloca al recurrente en una situación de total indefensión».

V

Mediante escrito, de fecha 30 de noviembre de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe se reseñaba que, tras la primera nota de calificación desfavorable, de fecha 21 de febrero de 2022 por un primer registrador, fundada en la aplicación gráfica registral la representación propuesta invadía sustancialmente el dominio público del Ayuntamiento de Murcia, y una vez reproducida (bajo el mismo asiento de presentación) ante el segundo registrador la solicitud de inscripción gráfica, éste acordó la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que no permitió despejar la duda motivada por la invasión del dominio público indicada en la nota desfavorable anterior, puesto que no se aportó ningún elemento de juicio que cambiara la primera estimación de la situación y, al subsistir las razones que motivaron la primera denegación, la nueva nota denegatoria, de fecha 27 de julio de 2022, expresamente mantiene la anterior calificación desfavorable de 21 de febrero de 2022 en los mismos términos.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 132 de la Constitución Española; 67 y siguientes de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 9, 10, 17, 28, 32, 34, 38, 40, 198, 199, 203 y 204 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de julio de 2021 y 5 y 26 de abril y 10 de mayo de 2022.

1. Solicitada mediante instancia privada la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, recayó una primera nota de calificación desfavorable, de fecha 21 de febrero de 2022, emitida por un primer registrador, fundada entre otros extremos, en que del informe de validación gráfica aportado por el presentante, «resulta que superpuesta la nueva parcelación con la cartografía catastral existente, se observa

lo siguiente: se invade el dominio público en doscientos cincuenta y dos metros; además, respecto de la parcela catastral 7100202XH6170S, cuya titularidad catastral aparece a nombre del Ayuntamiento de Murcia, se invade en mil cuatrocientos diez metros (...).

Una vez reproducida (bajo el mismo asiento de presentación), ante el segundo registrador, la misma solicitud de inscripción gráfica, éste, para confirmar o disipar las dudas sobre posible invasión de dominio público, acordó la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que nadie formuló alegaciones, por lo que, según el registrador, no permitió despejar la duda motivada por la invasión del dominio público indicada en la nota desfavorable anterior, puesto que no se aportó ningún elemento de juicio que cambiara la primera estimación de la situación y, al subsistir las razones que motivaron la primera denegación, la nueva nota denegatoria, de fecha 27 de julio de 2022, expresamente mantiene la anterior calificación desfavorable de 21 de febrero de 2022 en los mismos términos, a la que se remite.

Tras recaer calificación sustitutoria, que fue confirmatoria de la del registrador sustituido, el interesado recurre alegando, en esencia, que desconoce cuál es el dato que fundamenta dicha supuesta invasión del dominio público, «pues nada aduce el Sr registrador para sostener esta afirmación», sino que se trata de una «mera presunción sin soporte técnico alguno» que «coloca al recurrente en una situación de total indefensión».

2. En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (véase, por ejemplo, la Resolución de 26 de abril de 2022 y las en ella citadas) esta protección que la Ley otorga al mismo 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.

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, 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.

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.

3. Por su parte, la Resolución de 10 de mayo de 2022 abordó un supuesto en el que la calificación negativa se basaba en un informe no concluyente sobre la titularidad pública o privada de la franja de terreno discutida, «(...) sin que se manifieste oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación alternativa (...)».

En tal caso, se dijo que «hay que recordar la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 15 de julio de 2021, cuando declaró que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, que puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado».

Y ello porque «se debe tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y notificar al Ayuntamiento para que, en su caso, pueda formular alegaciones a la petición de inscripción de la georreferenciación y rectificación de la superficie declarando que se invade dominio público, indicando en virtud de que acto jurídico se ha incorporado al mismo dicha franja de terreno, declare que la misma no corresponde al dominio público o no formule alegaciones, puesto que la solución contraria puede dejar en indefensión al recurrente y abocarlo a un procedimiento judicial, sin tener total certeza de la existencia de contienda, que es la clave para que pueda denegarse la incorporación de la georreferenciación».

4. En el presente caso, como señaló la primera nota de calificación, a la que expresamente se remite la segunda y ahora recurrida, del propio informe de validación técnica catastral con código seguro de verificación, con resultado negativo, aportado por el interesado, se desprende lo siguiente:

[se insertan imágenes]

En particular, como señaló la nota de calificación inicial, a la que se remite la segunda ahora recurrida, la georreferenciación alternativa pretendida por el interesado invade, según la cartografía catastral, «dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral» en 252 metros cuadrados y además, respecto de la parcela catastral 7100202XH6170S, cuya titularidad catastral aparece a nombre del Ayuntamiento de Murcia, se invade en 1.410 metros cuadrados.

Sin embargo, durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, iniciado con buen criterio por el registrador en aplicación de la doctrina de este Centro Directivo antes citada, no ha comparecido ni alegado nada, ni el Ayuntamiento de Murcia, ni ninguna otra Administración Pública, ni interesados particulares.

Por tanto, no ha podido quedar confirmado ni desmentido si la porción invadida de 252 metros cuadrados es «dominio público» o simplemente «terreno no incorporado a la cartografía catastral».

Como tampoco ha podido quedar confirmado ni desmentido que la porción invadida de 1.410 metros cuadrados sea realmente (y no sólo catastralmente) titularidad del Ayuntamiento de Murcia, ni en caso afirmativo, si tal hipotética titularidad pública lo sería como bien de dominio público o, simplemente, como bien patrimonial.

No obstante, de la superposición de la georreferenciación con la cartografía catastral se constata claramente la invasión de dominio público, sin que se hayan disipado los motivos que provocan esa invasión, para lo cual será precisa que se aporte documentación que disipen las indicadas dudas.

En consecuencia, 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, 21 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.