

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21893 *Resolución de 8 de septiembre 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 Torrelodones, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. F. P., en su propio nombre y derecho, y en interés de doña B. F. P., doña A. C. F. y don J. B. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrelodones, don Enrique Amérigo Alonso, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca, para que respete la delimitación del dominio público ferroviario.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 28 de marzo de 2023 por doña M. M. F. P., se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral número 568 del término municipal de Torrelodones, acompañada de informe catastral de validación técnica y la rectificación de su descripción, para adaptarla a la de la georreferenciación alternativa aportada.

II

Presentada el día 28 de marzo de 2023 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Torrelodones, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación de la instancia suscrita en Torrelodones, el veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, por doña M. M. F. P., solicitando al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 568 de Torrelodones, presentada en este Registro a las trece horas, del veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, según el asiento número 1.445, del Tomo 189 del Diario.

Enrique Amérigo Alonso, Registrador de la Propiedad de Torrelodones, deniega la incorporación de la representación gráfica georreferenciada reseñada, de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: En la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se han formulado alegaciones por uno de los titulares colindantes, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF, en el que se solicita que en la inscripción de la representación gráfica se respeten los límites de su dominio, dejando fuera los 41 metros cuadrados que resultan del Informe de Validación Gráfica con Código Seguro de Verificación (...) que acompañan a su escrito. La inscripción de la representación gráfica solicitada afecta en consecuencia a terrenos que una entidad pública empresarial considera de su propiedad.

Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria “El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Igualmente establece [sic] el artículo 9 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”.

En el supuesto objeto de calificación las alegaciones formuladas por el colindante son sin duda alguna fundadas, en cuanto que aporta un informe topográfico, verificable en la Sede Electrónica del Catastro, en el que se describen con precisión los terrenos que considera afectados.

Se suspende por tanto, la inscripción de la representación gráfica solicitada, sin que ello implique, en modo alguno, valoración por parte del registrador de la veracidad de las manifestaciones realizadas por el colindante. Los escasos medios de prueba de que el legislador dota al registrador en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que regula el procedimiento que se tramita no permiten la práctica de las pruebas periciales necesarias que pudieran permitir conocer la exactitud de las mediciones efectuadas. El procedimiento regulado en el artículo 199 LH no es un procedimiento contencioso válido para solventar las posibles controversias entre colindantes relativas al deslinde de sus fincas.

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 esta calificación (...)

Torrelodones, a dos de junio de dos mil veintitrés.–El Registrador, Fdo: Enrique Américo Alonso. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Enrique Américo Alonso, Registrador del Registro Propiedad de Torrelodones a día dos de junio del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. F. P., en su propio nombre y derecho, y en interés de doña B. F. P., doña A. C. F. y don J. B. A., interpuso recurso el día 5 de julio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. a) La finca registral sobre la que se ha procedido a la constitución del Complejo Inmobiliario, n.º 562 del Registro de Torrelodones, contaba con una superficie registral de 1.949,50 metros cuadrados, aunque según medición topográfica que se realizó al efecto de obtener la licencia municipal de Complejo Inmobiliario contaba con una superficie de 1.470,94 metros cuadrados medidos estos en sus linderos existentes formado por muros divisorios respectivamente con la calle (...) en línea de 68,50 metros, en el Sur, en línea de 70,75 metros, con terrenos del ferrocarril, en el Este en línea de 31 metros con la parcela D, previamente segregada de la finca matriz y en línea de 25 metros al Oeste con la parcela C también segregada previamente.

Como consecuencia de la tramitación administrativa de la pertinente licencia se exigió a los comparecientes la segregación de una porción de terreno en el lado Norte,

(en la escritura dice Oeste) por error limítrofe con la calle (...) y para su ensanche de 71,18 metros cuadrados, de cesión obligatoria, con los que la superficie real de la finca matriz 562 quedaba reducida a 1.399,67 metros cuadrados.

b) Para acreditar el cumplimiento de la legalidad urbanística se unió a la escritura en cuestión licencia municipal obtenida para la constitución del complejo inmobiliario de 10 de enero de 2023, así como el proyecto correspondiente firmado por el arquitecto F. V. F. El mencionado Proyecto incorporado a la escritura contenía también las coordenadas de referenciación geográfica de cada una de las parcelas resultantes de las operaciones y que figuran en el CD Rom que a tales fines se acompañaba a la propia escritura, identificado con el sello del notario.

c) Obra también en la escritura en cuestión una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, cuya referencia catastral es 9717015VK1991N0001PA expedida el 6 de febrero de 2023, exactamente coincidente con la que figura en la escritura de compraventa otorgada ante el mismo notario, Don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, el día 24 de enero de 2022, bajo el número 220 de protocolo. La superficie catastral que dicha certificación expresa es de 1.464 metros cuadrados, superficie que es prácticamente coincidente con la resultante del informe topográfico emitido para la tramitación del Complejo inmobiliario.

El listado de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela catastral 9717015VK1991N0001PA calculadas a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección de Catastro y que figura en la certificación unida a la escritura es el siguiente: (...)

Las coordenadas que al presente recurso interesan son las que se corresponden con el límite de esta finca catastral con la parcela catastral 9813901VK1991S0001AL de la titularidad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y que son las que se reflejan bajo los números

d) Las coordenadas georreferenciadas que resultan del informe topográfico sobre el Complejo inmobiliario cuya inscripción se pretende en el Registro de la Propiedad y que se refieren al lindero con la parcela catastral 9813901VK1991S0001AL de la titularidad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, recogidas en la documentación insertada en la escritura cuya inscripción se pretende son las siguientes: (...)

e) A la presente se acompaña Informe de Validación Gráfica de la finca en la que se desarrolla el complejo inmobiliario que se ha realizados sobre la base de incorporar al informe los datos resultantes del levantamiento topográfico realizado sobre los límites actuales determinados por el antiguo vallado de la finca en su delimitación física existente del que resulta que el límite de la finca resultante del topográfico que linda con la parcela catastral 9813901VK1991S0001AL de la titularidad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, respeta la delimitación de la finca catastral en toda la extensión de su lindero con una salvedad de 3 metros cuadrados que se desarrolla en la totalidad de la extensión del lindero de más de 70 metros lineales, es decir un superficie despreciable debido a variaciones centesimales.

f) En la resolución que se nos notifica se señala que el Administrador de Infraestructuras [sic] Ferroviarias ha formulado alegaciones interesando que se respeten los límites de su dominio cuya delimitación dice acreditar con un informe de Validación Gráfica que acompaña a su reclamación. Sin embargo, basta examinar el referido Informe de Validación para advertir que el mismo se ha desarrollado sin respeto alguno a la cartografía catastral. Así, en tanto que la Parcelación catastral que aparece documentada en la hoja 3/5, en un tamaño casi ininteligible, permite advertir que en la esquina oeste de la zona de colindancia entre las parcelas catastrales 9717015VK1991N presenta una configuración, ésta en absoluto es coincidente con la que el solicitante del informe ha hecho figurar en su solicitud.

Por otra parte, figura en la página 2/5 la descripción de una «Nueva parcelación» que nada tiene que ver con las parcelaciones que resultan de la escritura de constitución de complejo inmobiliario que ha sido suscrita por los comparecientes.

g) En el Fundamento de Derecho que justifica la resolución que se recurre se hace constar por parte del Sr. Registrador que «en el supuesto objeto de calificación las alegaciones formuladas por el colindante son sin duda alguna fundadas en cuanto que aporta un informe topográfico, verificable en sede electrónica del catastro en el que se describen con precisión los terrenos que considera afectados» Sin embargo El informe que se aporta por el Administrador de Infraestructuras [sic] Ferroviarias, no es ningún informe topográfico, es simplemente un informe de validación que se obtiene a partir de una propuesta cualquiera de delimitación de fincas, sin que el mismo acredite la realidad material de las fincas a que se refiere. Solo tiene por ello un título informativo.

Frente a ello en la escritura formulada por los comparecientes, la realidad que se pretende escriturar viene adverada por diversos documentos. A saber, el título de propiedad precedente con la descripción registral de la superficie de la parcela en la que se comprende el complejo inmobiliario cuya superficie declarada es 478,56 metros cuadrados superior a la superficie real que se pretende inscribir. En segundo lugar, la certificación catastral descriptiva y grafica de la finca cuya descripción y linderos es prácticamente idéntica a la finca cuya inscripción se pretende, cuyo diferencial es de tan solo 6,94 metros cuadrados. En tercer lugar, la existencia de un levantamiento topográfico de la finca en cuestión, realizado sobre la base de sus linderos físicos, con expresión de las coordenadas georreferenciadas, que resulta coincidente prácticamente con la cartografía catastral. La propia licencia municipal concedida para la materialización del complejo inmobiliario sobre dichas definiciones, generando las parcelas de uso privativo que con su delimitación aparecen definidas en el proyecto. Finalmente, el mismo informe de validación, pero generado sobre la base de los datos topográficos resultantes del informe topográfico en el que se sustenta definición del Complejo Inmobiliario.

h) Por parte del Administrador de Infraestructuras [sic] Ferroviarias, no se ha aportado, ni títulos de propiedad, ni informe alguno sobre la delimitación de su zona de dominio, limitando su alegación a la formulación del informe de validación, que, como ya indicamos, ni siquiera se sustenta en datos objetivos. No hay constancia de inscripción registral de la finca de titularidad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ni delimitación alguna con constancia registral, siquiera sea en catastro.

i) La facultad de denegación de la inscripción de la identificación grafica de la finca que el art.º 199 de la Ley Hipotecaria confiere al Sr. Registrador debe fundamentarse en uno de dos hechos; bien que la inscripción de la identificación gráfica de la finca coincida con otra base grafica inscrita, bien que lo haga con el dominio público. De la certificación catastral incorporada a la escritura pública cuya inscripción se pretende, se desprende la falta de coincidencia, pues dicha certificación, coincide exactamente en cuanto a ubicación y superficie con la de la finca en la que se inscribe el Complejo Inmobiliario. Por lo que se refiere al dominio público, no se cita por parte del Sr. Registrador argumento alguno del que se desprenda su conocimiento sobre la situación de coincidencia que permita denegar la inscripción al amparo de la citada norma. La mera referencia a los escasos medios de prueba de que el legislador dota al registrador en el artº 199 que se contiene en la resolución que se recurre hace evidente que la decisión del Registrador no está fundada en el conocimiento de la delimitación del dominio público, sino que el fundamento de su resolución se ampara en lo que la norma define como “los demás casos” es decir, aquellos en los que no hay constancia exacta de la correspondencia, sino una mera sospecha fruto de las alegaciones efectuadas y es, sobre la base de éstas, sobre las que el Registrador viene obligado a resolver motivadamente, según su prudente arbitrio, sin que, dice el artº 199 la mera oposición determine necesariamente la denegación de la inscripción que es exactamente lo que acontece en el presente caso, pues, como ya se ha indicado, el informe de validación que presenta el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias no pasa de ser una mera manifestación del lugar por el que el manifestante pretende que se desarrolla el lindero de su propiedad.

Segundo. Como resumen y conclusión de todo lo anterior, y por todo lo expuesto, no existiendo causa de oposición debidamente fundamentada y, por tanto, atendible por parte del Sr. Registrador de la Propiedad de Torrelodones, doña M. M. F. P., doña B. F. P., doña A. C. F. y don J. B. A. solicitan se proceda a rectificar la calificación recurrida y a inscribir los actos de modificación hipotecaria contenidos en la escritura autorizada por el Notario de Torrelodones, don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, el día 02 de febrero de 2023, bajo el número 262 de protocolo.

Solicitan que se admita el presente escrito con sus copias, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa del Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad Don Enrique Amérigo Alonso, relativa a la referida escritura autorizada por el Notario de Torrelodones, Don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, el día 02 de febrero de 2023, bajo el número 262 de protocolo de protocolo, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que revoque la nota de calificación ordenando su inscripción en los términos solicitados.

Otro sí primero dicen que juntamente con este escrito se adjuntan el testimonio expedido por el Notario autorizante, Don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, de la copia autorizada de la escritura suspendida y de la nota de calificación del Ilmo. Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad de Torrelodones, Don Enrique Amérigo Alonso, así como testimonio de la escritura de compraventa de la finca registral 568 del término municipal de Torrelodones, con sus documentos anexos».

IV

El registrador de la Propiedad 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, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 6, 30, 32, 33, 34, 35 y 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 6, 13 y 19 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario; 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 60 y 65 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; 108 y 153 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril y 18 de octubre de 2018 y 23 de enero y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio y 30 de octubre de 2020, 14 de enero y 5 de octubre de 2021, 6 de julio, 7 de septiembre y 10 de noviembre de 2022 y 31 de enero, 20 de febrero y 25 de marzo de 2023.

1. En el presente caso, se solicita el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca de una finca que se segrega de la registral 568 del término municipal de Torrelodones, con su consiguiente rectificación de la superficie.

2. En la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se notifica a los colindantes registrales y catastrales, que puedan resultar afectados por la inscripción de la georreferenciación, presentando alegaciones el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, colindante catastral por el lindero sur de la finca 568 de Torrelodones, quien se opone a la inscripción de la representación gráfica aportada, mientras no se respeten los límites de su dominio, dejando fuera los 41 metros cuadrados que resultan del informe de validación gráfica con código seguro de verificación, que acompañan a su escrito.

3. El registrador suspende la inscripción pretendida, basándose en dicha alegación, por oposición de la Administración Ferroviaria por invasión del dominio público ferroviario.

4. El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia:

– Que la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca 568 de Torrelodones es consecuencia del contenido de la licencia de segregación, que obliga a los comparecientes a segregar una porción de terreno de 71,78 metros cuadrados, para su cesión obligatoria al Ayuntamientos de Torrelodones para el ensanche de la calle, de cesión obligatoria, con los que la superficie real de la finca matriz 568 quedaba reducida a 1.399,67 metros cuadrados, coincidiendo en los demás linderos con la cartografía catastral.

– El informe catastral de validación técnica aportado por el colindante alegante notificado no respeta la cartografía catastral, sin que se trate un informe topográfico, siendo simplemente un informe de validación que no acredita la realidad material de las fincas, que viene adverada por el título de propiedad, la certificación catastral, el levantamiento topográfico y la licencia municipal.

– La no aportación por parte de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias de los títulos de propiedad ni de informe alguno sobre la delimitación de su zona de dominio.

– La falta de motivación jurídica de la nota de calificación, basada únicamente en la alegación de la Administración Ferroviaria.

5. En el presente caso, el registrador basa su calificación negativa únicamente en la oposición del colindante notificado, que tiene la consideración de Administración Pública, que alega la invasión de dominio público ferroviario. En este sentido, como dispone el artículo 132 de la Constitución Española, son bienes de dominio público, los que determine la Ley. En el presente caso, hay que estar al artículo 13.1 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario: «Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación», aunque en suelo urbano, la franja de terreno que se incluye en el dominio público ferroviario a cada lado de la plataforma es de 5 metros, conforme al párrafo segundo del citado artículo. Por tanto, como dominio público declarado por la Ley, es inalienable, inembargable, imprescriptible y no susceptible de posesión por particulares, conforme a los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, correspondiendo su defensa al Administrador de Infraestructuras ferroviarias, conforme al artículo 19 de la Ley 38/2015 citada.

6. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo respecto a la protección del dominio público que es un principio general, vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio 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, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial». Así lo declaró en Resoluciones como la de 29 de noviembre de 2019.

Con la entrada en vigor de la reforma operada por la Ley 13/2015, se refuerza la obligación del registrador de protección del dominio público, aunque no esté inmatriculado, puesto que además del deber de comunicación de la práctica de ciertas inscripciones, que regula el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone la obligación de notificar previamente a todos los colindantes que puedan resultar afectados por la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca. Y

para proteger ese dominio público, el artículo 199 dispone que «el registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Por ello, desde la publicación de la citada ley, es doctrina reiterada de esta Dirección General que la protección registral del dominio público, incluso el del no inmatriculado, es uno de los principios generales inspirador de la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así lo declaró en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 30 de octubre de 2020, entre otras, afirmando la existencia de una «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 la Constitución». Y ello es así, aunque el dominio público, único título hábil para rectificar situaciones registrales contradictorias, no esté todavía deslindando, pues la obligación legal de los registradores de protección del dominio público implica también evitar que puedan producirse situaciones registrales contradictorias al acto de deslinde. Así, declararon las Resoluciones de 23 de enero de 2019 y 31 de enero de 2023 que el hecho de que el dominio público no esté deslindado no es óbice para poder admitir la oposición del Administración, la cual no es precisa una absoluta certeza acerca sobre el carácter público del camino, pues la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, teniendo la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, una marcada finalidad preventiva.

El informe de la Administración Pública ha de ser concluyente y estar emitido por la autoridad competente, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 2022, como ocurre en el presente caso, por lo que como declararon las Resoluciones de 14 de enero de 2021 o 26 de abril de 2022, puede el registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada por la Administración resultan fundadas su dudas acerca de la posible invasión del dominio público.

7. La alegación del recurrente relativa al hecho de que el informe de validación catastral de la georreferenciación alternativa aportado por el Administrador de las Infraestructuras Ferroviarias no respeta la cartografía catastral, no es óbice para que el registrador no pueda tener en cuenta el escrito de oposición del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, puesto que la Administración aporta una georreferenciación alternativa del dominio público que se considera invadido, alegando la inexactitud de la cartografía catastral al respecto, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que considera como uno de los supuestos en los que puede aportarse una georreferenciación alternativa es en aquellos en que exista una inexactitud catastral, siempre que se cumplan los requisitos jurídicos del artículo 9 y los técnicos de la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de los Registros y del Notariado y del Catastro de 26 de octubre de 2015, cuyo cumplimiento se acredita, precisamente, por la aportación del informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa, aportado por el Administrador de las Infraestructuras Ferroviarias y ello, aunque el informe catastral de validación técnica aportado por el promotor del expediente tenga carácter positivo, por respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 20 de febrero de 2023.

8. Respecto a la afirmación del recurrente por la que el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias no tiene su dominio inscrito ni aporta títulos de propiedad, no puede ser mantenida por ante esta Dirección General, por cuanto en el escrito de alegaciones afirma el Administrador de las Infraestructuras Ferroviarias que se han consultado los documentos oficiales del Inventario Jurídico de Bienes Inmuebles del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, cuya llevanza es una obligación legal, conforme a los artículos 32 a 35 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, correspondiendo la misma, precisamente, a dicho Administrador. Por tanto, teniendo este el carácter de funcionario público, el escrito emitido tiene la consideración de documento público y es por tanto ejecutivo y tiene presunción de legalidad, mientras la misma no sea destruida, conforme al artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas. Por otro lado, y como ha señalado reiteradamente esta Dirección General, no es preciso que la Administración tenga su título inscrito, pues el registrador tiene obligación de prevenir, con su calificación registral, cualquier pretensión de invasión del dominio público, incluso del que no esté inscrito ni deslindado, si tiene indicios suficientes de que el mismo puede resultar invadido por una finca de dominio privado cuya inscripción se pretende. Por ello, diversas leyes sectoriales obligan al registrador a recabar, con carácter previo a la práctica del asiento solicitado, informe o certificación administrativa acreditativa de que la inscripción pretendida no afecta al dominio público. En esta línea, como ha declarado, entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021, la Ley 13/2015 ha reforzado la posición del registrador a la hora de rechazar una inscripción cuando tenga dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

9. Y finalmente, respecto de la alegación del recurrente sobre la falta de fundamentación de la nota de calificación registral, tampoco puede ser mantenida por esta Dirección General, toda vez que la calificación registral señala que la causa de la denegación de la inscripción es la posible invasión del dominio público, que deriva del informe emitido por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, quien solicita expresamente que en la inscripción de la representación gráfica se respetasen los límites de su dominio, dejando fuera los 41 metros cuadrados que resultan del informe catastral de validación gráfica.

Por tanto, aplicando la doctrina de esta Dirección General relativa a la inscripción de la georreferenciación de una finca, existiendo alegaciones contrarias a la inscripción, por la cual: «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», procede confirmar la calificación recurrida pues, como declararon las Resoluciones de 18 de octubre de 2018 y 31 de julio de 2020, es una vez concluido el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a la vista de la intervención que en el mismo haya tenido la Administración supuestamente afectada, cuando el registrador puede denegar la inscripción si, a la vista de todo lo actuado, mantiene fundadas dudas de que la rectificación pretendida implica la invasión del dominio público. Por ello, la Resolución de 6 de julio de 2022 confirmó la calificación del registrador en un caso de inscripción de exceso de cabida en el marco del artículo 199 en que el registrador, a la vista de sus dudas acerca de la posible invasión de un cauce público, había notificado a la Confederación Hidrográfica, la cual, aun reconociendo que el cauce no estaba deslindado, emitió informe oponiéndose a la inscripción del exceso, por invasión del dominio público.

Y como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 7 de septiembre de 2022, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa, si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificación a los colindantes y la valoración de las alegaciones planteadas por los colindantes notificados. Y como declaró la Resolución de 25 de marzo de 2023, la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, competencia reservada a los tribunales de Justicia, por lo que en el mismo no hay trámite de prueba, siendo la finalidad de la documentación que aportan los colindantes, sin necesidad de que la misma sea pública,

que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la cual, de existir algún indicio, como lo hay en el presente caso, debe resolverse con acuerdo de las partes, o resolución judicial en juicio contradictorio. Y no obsta a esta conclusión, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2019, el hecho de que la pretendida segregación haya obtenido licencia urbanística en un momento temporal previo a la alegación, puesto que la misma sólo tiene por objeto valorar la conformidad de la segregación pretendida a la ordenación urbanística con carácter declarativo, no constitutivo, y reglado y, conforme al artículo 153.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en la redacción dada por la Ley 1/2020 de 8 de octubre, se otorga siempre «dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia urbanística». Por lo que, como declaró la citada Resolución de 29 de noviembre de 2019, una vez concedida la licencia, a pesar de la posible invasión del dominio público, cabe la revisión de la misma, en caso que así proceda, conforme al artículo 369 de la ley autonómica y la normativa general de procedimiento administrativo, artículos 47.1 y 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, pudiendo la Administración que dictó el acto, acordar, durante la tramitación de los procedimientos de revisión, las medidas provisionales legalmente previstas sobre las actuaciones urbanísticas en curso de ejecución al amparo de dichos actos, medidas susceptibles de constancia registral mediante anotación preventiva conforme a los artículos 65 y 67 de la Ley de Suelo con fin de que, en caso de haber accedido tales actos al Registro, se eviten perjuicios a eventuales terceros de buena fe.

Por todo lo razonado hasta ahora, siendo necesario para poder practicar la inscripción de la segregación que se presente una georreferenciación que respete la delimitación del dominio público ferroviario expresado en el escrito de alegaciones por parte del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 8 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.