

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8997** *Resolución de 12 de mayo de 2022, 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 Pravia-Belmonte de Miranda, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. D. N. D., en nombre y representación de «La Lila del Principado, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Pravia-Belmonte de Miranda, don José Ramón Orozco Fernández, por la que suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca.

#### Hechos

I

Mediante escrito suscrito el día 25 de octubre de 2021 por doña M. M. D. N. D., como representante de la entidad «La Lila del Principado, S.L.», se solicitaba la inscripción de las bases gráficas y lista de coordenadas georreferenciadas de la finca registral número 1.395 del Ayuntamiento de Muros de Nalón, código registral único 33017001035571, así como la modificación de su superficie y descripción.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Pravia-Belmonte de Miranda, y tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento de conformidad con los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como 98 y concordantes de su Reglamento, el Registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción de la representación gráfica solicitada, y en consecuencia, de la adecuación de cabida y declaración de obra, en virtud de lo siguientes:

#### Hechos:

1. Con fecha 26 de Octubre de 2.021 se presenta en el Registro escrito suscrito el 25 de Octubre anterior por Doña M. M. D. N., como representante de la entidad La Lila del Principado S.L., reiterada la firma ante el Registrador que firma esta nota de calificación el 26 de Octubre siguiente, en el que solicitaba la inscripción de las bases gráficas y lista de coordenadas georreferenciadas de la Finca Registral 1.395 del Ayuntamiento de Muros de Nalón, C.R.U.: 33017001035571, así como la modificación de su superficie y descripción, de conformidad con el informe de medición y deslinde elaborado por Don C. R. P. A., Ingeniero Agrónomo Colegiado (...), que se acompaña, todo ello por el procedimiento establecido en el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho escrito causó el Asiento de Presentación 2023 del Tomo 5 del Libro Diario de Presentación de Documentos de este Registro de la Propiedad, de fecha 26 de Octubre de 2.021.

2. En cumplimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificar a los colindantes registrales y catastrales, así como la publicación en el BOE que recoge dicho artículo.

3. Dentro del plazo legalmente previsto, el 14 de Diciembre de 2.021 se presenta escrito de oposición suscrito el 13 de Diciembre anterior por Doña María del Carmen

Arango Sánchez, como Alcaldesa del Ayuntamiento de Muros de Nalón, que causó la entrada 9.902/2021, en el que se manifiesta que “la zona destinada a aparcamiento público que tiene una cabida de trescientos ocho metros cuadrados, está incluida de forma errónea dentro del deslinde de la finca (...) presentado en el Registro” aportando coordenadas de vértices de dicho aparcamiento, plano georreferenciado y fotografías del mismo.

#### Fundamentos de Derecho:

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en su apartado primero: “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.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”.

Del examen de la documentación aportada por el Ayuntamiento de Muros de Nalón y de la georreferenciación que se pretende inscribir en el portal informático, así como de los libros del Registro, el Registrador que suscribe tiene dudas fundadas sobre la identidad de la rectificación que se pretende, así como de la representación gráfica alternativa que se aporta, por cuanto que la misma parece invadir una porción de terreno de camino colindante, destinada a aparcamiento público.

Contra esta calificación: (...)

Pravia, a veintinueve de Diciembre de 2021 Fdo: José Ramón Orozco Fernández Registrador de la Propiedad de Pravia-Belmonte de Miranda (firma ilegible)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. D. N. D., en nombre y representación de «La Lila del Principado, S.L.», interpuso recurso el día 16 de febrero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«El Registrador resuelve la solicitud del GML de forma negativa por la oposición del Ayuntamiento de Muros de Nalón. Este Ayuntamiento se opone al procedimiento del Asiento 2023 del diario 5, ante el Registrador alegando que es propiedad de los caminos colindantes del polígono 2, parcela 9003 y 9011 de Muros de Nalón. En estos planos catastrales no ocupan el aparcamiento ya que pertenecen a la lila del Principado (...)

El Ayuntamiento lo denomina aparcamiento público y es un aparcamiento privado propiedad del hotel. En este aparcamiento se permite aparcar a todo el mundo, sin estar alojado en el hotel pero está dentro de los límites de la parcela (...) Incluso en el momento del asfaltado del camino que pasa por delante del hotel hace 2 años, el Ayuntamiento y la empresa adjudicataria de la obra nos indicó que el asfaltado, si lo queríamos realizar debería correr a nuestra cuenta. Y es por ello, que tuvimos que pagar a la empresa 7000 euros.

En ningún momento desde la construcción del hotel hemos procedido a la cesión del terreno del parking del hotel.

Las mediciones topográficas del aparcamiento en ningún caso implican ni es prueba de la propiedad de esa finca por parte del Ayuntamiento. Que yo proceda a medir topográficamente el camino del Ayuntamiento no implica que sea de mi propiedad.

Una vez notificada esta resolución nos pusimos en contacto con el Ayuntamiento para que nos comunicara en base a qué resolución de embargo o expropiación han procedido a ocupar nuestro terreno. Nos comunican que el arquitecto está de baja y que le pasarán la información para que resuelva.

Después de varias comunicaciones con la Alcaldesa, en la que nos comunica que no sabe nada del asunto y sin que el arquitecto del Ayuntamiento no se haya pronunciado procedemos a presentar este recurso de reposición.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria el Registrador denegará la inscripción gráfica de la finca y 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.

Una medición topográfica no es prueba de nada, y la propiedad de los caminos no implica la propiedad del aparcamiento de la lila del Principado SL y es por ello que solicitamos la inscripción en el Registro según el informa [sic] GML. La lila del Principado tiene la propiedad de ese parking construido por nuestra empresa y que aparece en el catastro sin que en ningún momento hayan procedido a cambiar esa titularidad».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 28 de febrero de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 206 de la Ley Hipotecaria; 32 y 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2022 y las en ella citadas.

1. Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se presenta escrito de oposición por la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Muros de Nalón en el que se manifiesta que «la zona destinada a aparcamiento público que está incluida de forma errónea dentro del deslinde de la finca (...) tiene una cabida de 308 ocho metros cuadrados», aportando coordenadas y fotografías de dicha zona.

El registrador en su nota de calificación concluye que «tiene dudas fundadas sobre la identidad de la rectificación que se pretende, así como de la representación gráfica alternativa que se aporta, por cuanto que la misma parece invadir una porción de terreno de camino colindante, destinada a aparcamiento público».

La promotora del expediente, y ahora recurrente, alega, en esencia, que aunque el Ayuntamiento lo denomina «aparcamiento público» en realidad es «un aparcamiento privado propiedad del hotel (...) ese parking ha sido construido por nuestra empresa (...) En ningún momento desde la construcción del hotel hemos procedido a la cesión del terreno del parking del hotel. Las mediciones topográficas del aparcamiento en ningún caso implican ni es prueba de la propiedad de esa finca por parte del Ayuntamiento».

2. Procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

«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».

En particular, en lo que a la protección registral del dominio público se refiere, debe recordarse, tal y como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 (criterio reiterado de manera constante con posterioridad) que «la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Y así, 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 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. En el caso que nos ocupa, la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Muros de Nalón alega, durante la tramitación del procedimiento del artículo 199, que la georreferenciación cuya inscripción se pretende incluye erróneamente una «zona destinada a aparcamiento público» con una cabida de 308 metros cuadrados. La promotora del expediente contraargumenta que esa zona de aparcamiento, aunque abierta a su utilización pública, es de su propiedad privada.

Es de destacar que, en su escrito de oposición, aun pudiendo y debiendo hacerlo, la alcaldesa-presidenta:

– Aunque pudiera suponerse, no afirma con claridad si esa «zona destinada a aparcamiento público» le pertenece al Ayuntamiento.

– No acredita ni afirma siquiera, ser titular catastral de tal zona. Y consultada la Sede Electrónica del Catastro se comprueba que dicha zona de aparcamiento, tal como la identifica gráficamente el escrito de la alcaldesa-presidenta, no está incluida entre los inmuebles catastrales colindantes titularidad del Ayuntamiento, que son los caminos públicos (...), identificados como parcelas 9003 y 9011 del polígono 2, de Muros de Nalón, sino que forma parte del inmueble catastral 33039A002002680000FT, de la promotora del expediente.

– En caso de pertenecer al Ayuntamiento, no expresa ni alega título escrito de dominio, ni certificación administrativa acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición, y ni siquiera alude a si está o no incluido en el inventario de bienes municipales, lo cual sería lo preceptivo conforme al artículo 32 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Tampoco aporta certificación del hipotético acuerdo de inclusión en el inventario municipal ni del acuerdo de aprobación de la actualización del inventario que lo incluya, ni indicación alguna de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo.

– En caso de ser propiedad municipal, no expresa «su naturaleza patrimonial o demanial».

– Y, en caso de ser de propiedad municipal, no acredita haber cumplido la obligación legal de inscribirlo debidamente en el Registro de la Propiedad, como impone el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Este último incumplimiento, como hemos visto, no priva al dominio público no inscrito de la debida protección registral, pues goza de ese privilegio. Pero todas las anteriores deficiencias y omisiones del escrito de oposición de la alcaldesa-presidenta sí han de ser relevantes, ya que, como se ha destacado, ni siquiera se alega que se trate de un bien de dominio público, y menos aún se justifica tal extremo, ni siquiera por referencia al inventario municipal, o a la cartografía catastral, a pesar de la laxitud y amplitud de medios acreditativos que el artículo 206 de la Ley Hipotecaria concede a la administración pública a efectos registrales.

Por tanto, junto a todos los justificados privilegios legales de que disponen las Administraciones Públicas, también para ellas sigue siendo de aplicación el principio general, más arriba reseñado, conforme al cual «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». Y que «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».

En el presente caso, aun tratándose de la oposición de un colindante cualificado, como es el Ayuntamiento, su escrito de oposición, como hemos visto, no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación necesarios, pues no aporta prueba documental alguna, ni certificación administrativa, de que estemos ante la invasión de un

bien de dominio público municipal, extremo que ni siquiera se ocupa en afirmar la alcaldesa-presidenta en el escrito presentado, ni resulta tampoco de la cartografía catastral de la zona.

Por todo ello, el recurso ha de ser estimado y revocada la nota de calificación, sin perjuicio de la posibilidad de impugnar la inscripción que eventualmente se pudiera practicar y recuperar el dominio público supuestamente invadido, si en efecto así fuera.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.