

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20504 *Resolución de 10 de noviembre 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 Cuevas de Almanzora, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de varias fincas por constar informes técnicos sobre posible invasión de caminos.*

En el recurso interpuesto por don P. J. L. L., abogado, en nombre y representación de Bahía del Almanzora, SL, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuevas de Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de varias fincas por constar informes técnicos sobre posible invasión de caminos.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 17 de febrero de 2022 ante el notario de Vera, don Francisco Enrique Vidal Martín de Rosales, con el número 536 de protocolo, se solicitaba que se procediera a la tramitación del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación alternativa de 17 fincas registrales de las que era titular la mercantil Bahía del Almanzora, SL. En dicha escritura se incorporaban los respectivos «informes de validación gráfica» de tales georreferenciaciones alternativas «frente a parcelario catastral».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada el día 23 de marzo de 2022, escritura de Rectificación descriptiva de fincas otorgada por el notario de Vera don Francisco Vidal Martín de Rosales, el día diecisiete de febrero de dos mil veintidós, número 536 de su protocolo, bajo el asiento 1045 del diario 80, habiendo sido iniciado expediente del artículo 199.2 de la ley hipotecaria, para la inscripción gráfica georreferenciada de la nueva descripción de las fincas que constan en la misma, el Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la L.H. ha procedido a la calificación negativa de este documento, de acuerdo con los siguientes:

Fundamentos de hecho y de Derecho.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 142 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento

jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

- Artículo 201 LH, letra e último párrafo.
- Resolución de 30 de junio de 2017 –BOE 25 de julio de 2017–.

En el caso que nos ocupa, iniciado el citado expediente del art. 199.2 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales objeto de este título, han comparecido los siguientes colindantes, para realizar las siguientes alegaciones:

ID 765: Finca 46741.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: “La representación gráfica que se pretende inscribir invade el trazado del camino de acceso a la playa al oeste, ubicado sobre la zona de servidumbre del cauce (...), y aparentemente también invade la delimitación de la carretera provincial (...) de Diputación de Almería”.

La Diputación de Almería, también comparece y manifiesta que a la vista de los datos remitidos no se aprecia invasión a terrenos correspondientes al dominio público de la carretera.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 766: Finca 46742.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica invade dominio público marítimo-terrestre, estando además afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 767: Finca 46746.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: “La parcela de zona verde de influencia de costa con la que linda al sur debería ser coincidente con el límite de servidumbre de protección de costas, conforme a la descripción del título. Al superponer la representación gráfica de la parcela que se pretende inscribir con el límite de servidumbre de protección aprobado y vigente, se observa que existe invasión”.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica invade dominio público marítimo-terrestre, estando además afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 768: Finca 46747.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: “Invade el trazado real del camino (...)”.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 769: Finca 46769.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: Puede estar invadiendo el trazado real del camino público.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 772: Finca 46778.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: La representación gráfica invade el trazado del camino de acceso a la playa al Oeste.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica invade dominio público marítimo-terrestre, estando además afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 774: Finca 46780.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica invade dominio público marítimo-terrestre, estando además afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 775: Finca 46786.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: según los datos obrante. del Proyecto de Reparcelación, el resultado gráfico del vial privado (...) incluido en la manzana en la que se encuentra la parcela que se pretende inscribir y que está vinculado *ob rem* a la misma, no es coincidente con la superficie registral del mismo.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 777: Finca 46826.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: Invade la alineación del trazado del vial designado como (...) por el Oeste.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por la servidumbre de tránsito, pero sí está afectada por la servidumbre de protección.

ID 778: Finca 46827.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: La representación gráfica invade el trazado del camino de acceso a la playa.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 779: Finca 46833.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: En la manzana a la que pertenece esta finca, existe vial privado designado como (...), pero en su descripción no está vinculada *ob rem* a ese vial como sí ocurre con otras parcelas en iguales circunstancias.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica invade dominio público marítimo-terrestre, estando además afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

J. M. D. O., se opone manifestando que se superpone con la finca de su propiedad con la que dicha parcela linda por el sur y que es la parcela (...)

ID780: Finca 46834.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: "La parcela de zona verde de protección de la costa con la que linda al sur es coincidente con el límite de servidumbre de protección de costas. Al superponer la representación gráfica de la parcela que se pretende inscribir con el límite de servidumbre de protección aprobado, se observa que existe invasión.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica invade dominio público marítimo-terrestre, estando además afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

Por tanto, dado que la ley hipotecaria, en su artículo 199.1 párrafo cuarto señala que: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera... 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", ha sido denegada la inscripción gráfica de dichas fincas por los motivos alegados por los colindantes mencionados.

Resolución.

Ha decidido suspender la inscripción registral de dichas fincas por haber sido denegada la inscripción gráfica georreferenciada de las mismas, por los motivos expresados; y dado que todas las fincas son las resultantes de un proyecto de reparcelación y sólo cinco de ellas, no han sido objeto de oposición, no puede practicarse la inscripción sobre el conjunto de fincas solicitadas, incluso la de aquellas sobre las que no ha recaído oposición, pues la operación solicitada, de reparcelación, está relacionada, de manera que las inscripciones de unas fincas o su georreferenciación, traen causa de las restantes. Por ello, no pudiéndose inscribir unas, tampoco pueden inscribirse las otras.

Contra esta calificación (...)

Cuevas del Almanzora, a 15 de julio de 2022.–El registrador.»

III

Contra la anterior nota calificación don P. J. L. L., abogado, en nombre y representación de Bahía del Almanzora, SL, interpuso recurso el día 17 de agosto de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora, Almería, dentro del plazo legal se interpone recurso gubernativo contra la calificación por la que se suspende la inscripción, al amparo de lo estipulado en el artículo 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, siendo dicha calificación firmada en fecha 16 de julio de 2.022 por el registrador de la propiedad Iñigo Mateo y Villa con código de firma C.S.V. número (...), y notificada el 22 de julio de 2.022 a esta parte, en el procedimiento iniciado por la escritura otorgada el 17 de febrero de 2.022, ante el Notario de Vera Francisco Vidal Martín de Rosales, con el número 536 de su protocolo, que se registró con el asiento 1045 del diario 80 del registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora.

El objeto del presente recurso no es la totalidad de la calificación del registrador anteriormente descrita, el objeto del presente recurso es sobre la no inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas registrales que a continuación se relacionan:

– Las que según la calificación recurrida indica que se ha opuesto solamente el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, cuando no consta dicha oposición, estas son las fincas registrales 46.741, 46.747, 46.769, 46.786, 46.826 y 46.827.

– Las de las fincas registrales que no consta oposición y no inscribe por decir que están afectadas al ser fincas procedentes de un proyecto de reparcelación, estas son las fincas registrales 46.771, 46.772, 46.779, 46.822 y 46.835.

Todo ello en base a los siguientes:

Hechos.

Primero. Que se presentó el día 23 de marzo de 2022, escritura de Inscripción de representación gráfica georreferenciada de fincas al amparo del artículo 199 LH otorgada por Bahía del Almanzora, SL, ante el notario de Vera don Francisco Vidal Martín de Rosales, el día diecisiete de febrero de dos mil veintidós, número 536 de su protocolo, bajo el asiento 1045 del diario 80 del registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora, habiendo sido iniciado expediente del artículo 199.2 de la ley hipotecaria, para la inscripción gráfica georreferenciada de la nueva descripción de las fincas que constan en la citada escritura, se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a las siguientes fincas registrales: 46.741, 46.742, 46.746, 46.747, 46.769, 46.771, 46.772, 46.778, 46.779, 46.780, 46.786, 46.822, 46.826, 46.827, 46.833, 46.834, 46.835, del término municipal de Cuevas del Almanzora. Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, es objeto de calificación por la que no procede a la inscripción, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos, reproducimos la resolución del registrador en su calificación literalmente:

“Resolución.

Ha decidido suspender la inscripción registral de dichas fincas por haber sido denegada la inscripción gráfica georreferenciada de las mismas, por los motivos expresados; y dado que todas las fincas son las resultantes de un proyecto de reparcelación y sólo cinco de ellas, no han sido objeto de oposición, no puede practicarse la inscripción sobre el conjunto de fincas solicitadas, incluso la de aquellas sobre las que no ha recaído oposición, pues la operación solicitada, de reparcelación está relacionada, de manera que las inscripciones de unas fincas o su georreferenciación, traen causa de las restantes. Por ello, no pudiéndose inscribir unas, tampoco pueden inscribirse las otras.”

Y justo con anterioridad a la resolución el registrador motiva su calificación de la siguiente forma:

“Por tanto dado que la ley hipotecaria, en su artículo 199.1 párrafo cuarto señala que: ‘El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera... 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 registra/es colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales’, ha sido denegada la inscripción gráfica de dichas fincas por los motivos alegados por los colindantes mencionados.”

El registrador deniega la inscripción gráfica de dichas fincas solo y exclusivamente por los motivos alegados por los colindantes mencionados.

No motiva la no inscripción en otra razón como pudiera ser dudas fundadas de identidad o de cualquier otro tipo, repetimos, solo por la oposición de los colindantes mencionados.

Pero resulta que, en la misma calificación del registrador, en la calificación dice que se ha opuesto el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora en las fincas registrales: ID 765: finca 46741, ID 767: finca 46746, ID 768: finca 46747, ID 769: finca 46769, ID 772: finca 46778, ID 775: finca 46786, ID 777: finca 46826, ID 778: finca 46827, ID 779: finca 46833, ID780: finca 46834.

Cuando nos ha sido entregada por el registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora la primera copia de la escritura calificada, nos entregaron también los escritos de oposición, no constando alguno de parte del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, o de alguien que ostente representación del mismo, lo que si hay son informes técnicos

suscritos por A. P. G., que trabaja en la unidad técnica del catastro del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, y que además especifica en las conclusiones de cada uno de los informes que suscribe lo siguiente:

“Tal es el parecer del técnico que suscribe, según su leal saber y entender, no obstante, la corporación municipal acordará lo que estime oportuno.”

Por lo tanto, no consta que dicho técnico actúe en nombre y representación del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, el solo informa para que sea la corporación municipal la que decida si se opone o no, al expediente promovido.

No consta oposición del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora al presente expediente de inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Consecuentemente, el registrador en su calificación vulnera lo estipulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, al tener como comparecido al citado consistorio cuando en realidad no consta comparecencia en plazo y forma legalmente previstos del mismo (...)

Segundo. Al presente expediente se han opuesto también la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo: Servicio Provincial de Costas en Almería, y un particular, a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de algunas de las fincas de la escritura (...) Y esta parte considera que está debidamente representada dicha administración, y correctamente legitimado el particular que se ha opuesto.

Pero es que, en el caso del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, solo nos constan los informes de un técnico que el mismo reconoce en esos citados informes, no tener capacidad para decidir si se opone al expediente o no.

Por lo tanto, en todas aquellas fincas en las que la calificación del registrador tiene solo por opuesto al Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, en realidad no consta oposición de este último, consecuentemente, si no consta oposición del citado consistorio, que es el único motivo alegado por el registrador, las representaciones gráficas georreferenciadas de las citadas fincas deben de ser inscritas, dichas fincas en las que el registrador solo tiene por opuesto al citado consistorio son las siguientes:

ID 765: finca 46741.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: “La representación gráfica que se pretende inscribir invade el trazado del camino de acceso a la playa al oeste, ubicado sobre la zona de servidumbre del cauce (...), y aparentemente también invade la delimitación de la carretera provincial (...) de Diputación de Almería”.

La Diputación de Almería, también comparece y manifiesta que a la vista de los datos remitidos no se aprecia invasión a terrenos correspondientes al dominio público de la carretera.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 768: finca 46747.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: “Invade el trazado real del camino (...)”.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 769: finca 46769.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: Puede estar invadiendo el traslado real del camino público.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por las servidumbres de protección y tránsito

ID 775: finca 46786.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: según los datos obrantes del Proyecto de Reparcelación, el resultado gráfico del vial privado (...) incluido en la manzana en la que se encuentra la parcela que se pretende inscribir y que está vinculado *ob rem* a la misma, no es coincidente con la superficie registral del mismo.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

ID 777: finca 46826.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: Invade la alineación del trazado del vial designado como (...) por el Oeste.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por la servidumbre de tránsito, pero sí está afectada por la servidumbre de protección.

ID 778: finca 46827.

Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora: La representación gráfica invade el trazado del camino de acceso a la playa.

El Servicio Provincial de Costas comparece y manifiesta que la representación gráfica no invade dominio público marítimo-terrestre, ni tampoco está afectada por las servidumbres de protección y tránsito.

Tercero. Además en su calificación, el registrador no inscribe la representación gráfica georreferenciada de las 5 restantes fincas en las que no ha existido oposición, por los motivos expuestos en su calificación que a continuación reproducimos literalmente:

“... y dado que todas las fincas son las resultantes de un proyecto de reparcelación y sólo cinco de ellas, no han sido objeto de oposición, no puede practicarse la inscripción sobre el conjunto de fincas solicitadas, incluso la de aquellas sobre las que no ha recaído oposición, pues la operación solicitada, de reparcelación está relacionada, de manera que las inscripciones de unas fincas o su georreferenciación traen causa de las restantes. Por ello, no pudiéndose inscribir unas, tampoco pueden inscribirse las otras.”

No acredita por qué las inscripciones de la georreferenciación de unas fincas traen causa de las restantes, ya que no se están alterando ni los linderos ni la superficie de dichas fincas inscritas, solo se inscribe la representación georreferenciada de las mismas, lo que no afecta o se relaciona con alteración alguna del resto del conjunto de fincas del proyecto de reparcelación.

Otra cosa muy diferente es si el acto que pretendiésemos inscribir alterase o modificase la superficie y linderos de las fincas, como pudieran ser segregaciones, agregaciones, exceso o reducción de cabida, etc..., entonces sí que tendrían relación y podrían afectar al conjunto de fincas del citado proyecto de reparcelación.

En conclusión, no existe motivación fundada por el registrador en no inscribir las citadas representaciones georreferenciadas de fincas en las que no ha habido oposición.

Cuarto. A la vista de lo anteriormente expuesto consideramos que las representaciones georreferenciadas de siguientes fincas registrales debieran de haberse

inscrito, unas por falta de oposición del Ayuntamiento, y otras por falta de motivación en la no inscripción, las relacionamos a continuación:

Relación de fincas no inscritas en las que la calificación registral tiene solo por opuesto al Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, cuando en realidad no consta oposición del mismo:

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, finca número 46741, inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 48.

Inscripción: Inscrita en el registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora finca n.º 46747, inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 54 fecha: 30/01/12.

Inscripción: Inscrita en el registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora finca n.º 46769, inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 76 fecha:

Inscripción: Inscrita en el registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora con el n.º 46786, inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 93 fecha: 30/01/12.

Inscripción: Inscrita en el registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora con el n.º 46826, inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 133 fecha: 30/01/12.

Inscripción: Inscrita en el registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora con el n.º 46827, inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 134 fecha: 30/01/12.

Relación de fincas que no ha inscrito el registrador en las que no hay oposición:

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora con el n.º 46771, inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 78 fecha: 30/01/12.

Inscripción: Inscrita en el registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora con el n.º 46772 inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 80 fecha: 30/01/12.

Inscripción: Inscrita en el registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora finca n.º 46779, inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 76 fecha:

Inscripción: Inscrita en el registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora con el n.º 46822, inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 129 fecha: 30/01/12.

Inscripción: Inscrita en el registro de la propiedad de Cuevas del Almanzora con el n.º 46835, inscripción: 1.^a tomo: 979 libro: 712 folio: 142 fecha: 30/01/12.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Primero. El recurso se presenta dentro del plazo del mes que la Ley establece desde que fue notificada la calificación por la que no se inscribe el protocolo anteriormente mencionado.

Segundo. Dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, que la Calificación recurrida incurre en un grave error, además que la misma no está suficientemente motivada, y vulnera lo establecido en los artículos los artículos 9, 18, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria.

El Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora fue notificado por el presente procedimiento, así consta en los informes del técnico A. P. G., en el que consta la fecha de notificación el 20 de abril de 2.022 con los registros de entrada número 2460, 2462, 2463, 2464, 2467, en fecha 29 de abril de 2.022 con los registros de entrada 2684, 2683, 2679, 2685, 2682, y no consta que el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora alegase nada a la inscripción interesada. Solo hay informes suscritos de un técnico de la unidad catastral de dicho municipio, en los que además dicho técnico además de reconocer que no actúa en nombre del citado consistorio, especifica en las conclusiones de cada uno que la Corporación municipal acordará lo que estime oportuno.

Es de aplicación en el presente caso la Resolución de la Dirección General de los Registros de fecha 12 de febrero de 2016, que establece que dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica

que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica de las fincas en las que el registrador dice que se ha opuesto el ayuntamiento, no resulta afectado colindante alguno, ya que no consta realmente oposición del citado consistorio.

Tercero. De importancia primordial para la resolución del presente caso es la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 5 de julio de 2.018, publicada en el "Boletín Oficial del Estado" número 174 el 19 de julio de 2.018, páginas 72795 a 72804 (...) dicha resolución en su fundamento de derecho número 6 (...) estipula lo siguiente:

"En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. En el caso que nos ocupa, fueron practicadas las notificaciones prevenidas en el precepto al titular registral colindante y al Ayuntamiento de Arteixo, colindante afectado por el procedimiento previsto en el artículo 199 a juicio de la registradora, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna; y la colindante doña J. L. B. formuló las alegaciones antes referidas que se reducen, básicamente, a la posibilidad de invasión de un camino público como consecuencia de la inscripción de la representación gráfica. La ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento de Arteixo a la inscripción de la representación gráfica solicitada, unida la circunstancia de la existencia de una sentencia, dictada en juicio declarativo, que tuvo a la vista la registradora en el momento de emitir su calificación, que declara la propiedad del pretendido camino a favor del titular registra/ de la finca objeto del expediente, excluyen cualquier duda acerca de una posible invasión del dominio público. Con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria han quedado, por tanto, salvaguardados los derechos de los propietarios de los fundos colindantes y el dominio público que pudiera verse afectado, en particular, con la notificación e intervención en dicho procedimiento de la Administración municipal, como colindante que pudiera verse afectado a juicio de la registradora, sin que se formulase oposición por su parte."

Además, en dicha resolución estima el recurso y revoca la calificación del registrador, siendo un caso similar al nuestro, en el que se ha dado traslado al Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora y no consta que se haya hecho alegación ni oposición alguna al presente expediente por parte de dicho consistorio.

Cuarto. La calificación recurrida además vulnera los artículos 9, 18, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria, al no inscribir la representación gráfica georreferenciada de las 5 fincas de la escritura en las que no consta oposición alguna, ya que no explica ni expone pruebas o argumentos que demuestren como se ven afectadas el conjunto de fincas procedentes de un proyecto de reparcelación, como es en el presente caso, en el que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada no modifica ni cambia la configuración, superficie y/o linderos de las fincas registrales sobre las que se pretende practicar.

Por todo lo anterior,

Solicito al registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, que tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación citada en el presente escrito, y que dé traslado a la Dirección General de Registros y Notariado, a la que suplico y/o solicito que:

Solicito/suplico a la Dirección General de Registros y Notariado, que tenga por presentado este escrito, lo admita, y por formalizado recurso gubernativo contra parte de la calificación del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora por la que no inscribe la representación gráfica georreferenciada de las fincas en las que solamente dice la calificación se ha opuesto el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, cuando no consta o posición alguna del citado consistorio, y además la no inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas en las que no ha habido oposición,

todas ellas contenidas en la escritura de 17 de febrero de 2.022, protocolo 536 del notario Francisco Vidal Martín de Rosales de Vera, Almería.

Por todo lo anterior el objeto de este recurso es que se revoque en parte la calificación del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora en la no inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas registrales que a continuación se relacionan:

– Las que dice que se ha opuesto solamente el citado Ayuntamiento, cuando no consta dicha oposición, estas son las fincas registrales 46.741, 46.747, 46.769, 46.786, 46.826 y 46.827, anteriormente descritas en el cuerpo de este escrito.

– Las que no consta oposición y no inscribe por decir que están afectadas al ser fincas procedentes de un proyecto de reparcelación, estas son las fincas registrales 46.771, 46.772, 46.779, 46.822 y 46.835, anteriormente descritas en el cuerpo de este escrito.»

IV

Mediante escrito, suscrito el día 24 de agosto de 2022, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, que «la respuesta negativa del Ayuntamiento arroja indicio suficiente de la posible invasión del dominio público, y donde lo esencial, es la preservación de este mismo dominio público con independencia de cuál haya sido el procedimiento administrativo seguido para su revelación».

Y que «el recurso planteado no es procedente en cuanto a las primeras cinco fincas, pues se ha procedido a su inscripción tras haber recibido este registrador instancia privada del mismo interesado y recurrente, por la que se solicita expresamente su inscripción por entender que ésta es independiente de la de las restantes fincas».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 y 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 19 de diciembre de 2017, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020, 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021 y 26 de abril y 10 de mayo de 2022.

1. Mediante escritura pública se solicita la aplicación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación alternativa de diecisiete fincas registrales.

Tras efectuar las notificaciones con concesión de plazo de alegaciones, el registrador reseña en su nota de calificación haber recaído oposición expresa respecto de varias fincas por parte del Ayuntamiento donde están ubicadas, expresiva, según cada finca, de invasión de caminos o de zonas de servidumbre o de protección.

Y finalmente suspende/deniega (pues en unos párrafos utilizar una expresión y en otros otra) «la inscripción gráfica de dichas fincas por los motivos alegados por los colindantes mencionados».

La promotora del expediente, además de recurrir otro defecto distinto relativo a otras fincas que según expresa el registrador en su informe ya han sido inscritas, por lo que el

recurso en cuanto a ellas carece ya de objeto, alega, respecto de las fincas en las que ha habido supuesta oposición del Ayuntamiento lo siguiente:

– Que «el registrador deniega la inscripción gráfica de dichas fincas solo y exclusivamente por los motivos alegados por los colindantes mencionados», pero «no motiva la no inscripción en otra razón como pudiera ser dudas fundadas de identidad o de cualquier otro tipo».

– Que en realidad «nos entregaron también los escritos de oposición, no constando alguno de parte del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, o de alguien que ostente representación del mismo, lo que si hay son informes técnicos suscritos por A. P. G., que trabaja en la unidad técnica del catastro del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora», que en sus conclusiones especifican que «tal es el parecer del técnico que suscribe, según su leal saber y entender, no obstante, la corporación municipal acordará lo que estime oportuno» y, por tanto, son meros informes para que sea la corporación municipal la que decida si se opone o no, al expediente promovido, pero de hecho «no consta oposición del Ayuntamiento» y «consecuentemente, el registrador en su calificación vulnera lo estipulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, al tener como comparecido al citado consistorio cuando en realidad no consta comparecencia en plazo y forma legalmente previstos del mismo».

2. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse 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.

3. En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), 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.

4. En el presente caso, es cierto, como alega el recurrente, que el registrador se limita a decir que rechaza «la inscripción gráfica de dichas fincas por los motivos alegados por los colindantes mencionados», sin motivación adicional propia acerca de la posible convicción o al menos dudas fundadas que el registrador finalmente pueda tener sobre la posible invasión de dominio público, o de otras fincas inscritas, o sobre la falta de mantenimiento de la identidad de las fincas objeto del procedimiento.

También es cierto que la supuesta oposición por parte del Ayuntamiento no está suscrita por persona ni cargo alguno con facultades para representar a dicha entidad, ni para certificar el acuerdo que hipotéticamente hubiera adoptado alguno de los órganos municipales con facultades decisorias.

Por tanto, no existe acuerdo municipal de formular oposición a la pretensión de georreferenciación formulada por la promotora del expediente, sino tan sólo unos informes que expresan el parecer de determinado técnico, y que somete tal parecer a la consideración y decisión final que adopte el Ayuntamiento. Decisión que no consta en modo alguno.

Además, tales informes no son en absoluto concluyentes, pues no se afirma expresamente que exista invasión de dominio público municipal, sino tan sólo, invasión de «camino» (sin expresar en la mayoría de los casos si de titularidad privada o

pública), o de «servidumbres» o «zonas de protección» (cuestión ésta que limitaría las facultades del dominio privado, pero no cuestionaría éste).

El registrador, tras recurrirse contra su nota de calificación, expresa en su informe que «la respuesta negativa del Ayuntamiento arroja indicio suficiente de la posible invasión del dominio público, y donde lo esencial, es la preservación de este mismo dominio público con independencia de cuál haya sido el procedimiento administrativo seguido para su revelación».

Efectivamente, para que pueda y deba operar la protección registral del dominio público lo esencial es la comprobación de la existencia de certeza o duda fundada de tal invasión, incluso aunque el dominio público no estuviera formalmente inscrito, como debería, ni correcta y formalmente deslindado, como también debería.

Pero en el presente caso, el registrador no cita ningún indicio más que los informes inconcluyentes que se ha reseñado, ni alude a la eventual consulta visual de indicios de invasión en la aplicación gráfica registral homologada, ni reseña otra fundamentación alguna de su calificación negativa.

A este respecto cabe recordar que cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda.

Pues, análogamente, también cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete.

En el presente caso cabe aplicar lo que afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 10 de mayo de 2022, en el sentido de que «la calificación negativa se basa en un informe no concluyente (...) sin que se manifieste oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación alternativa (...)».

Y no parece justificado que, en base a unos simples informes, no concluyentes, el registrador dicte una calificación negativa de la pretensión del promotor sin fundamentar debidamente en ningún otro indicio adicional las dudas del propio registrador acerca de esa posible invasión de dominio público.

Todo ello conduce a estimar el recurso y revocar la nota de calificación tal como está redactada, «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», como se dijo en la citada Resolución de 10 de mayo de 2022.

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

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, 10 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.