

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6842 *Resolución de 20 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Albaida, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción por invasión del dominio público.*

En el recurso interpuesto por doña B. S. M., abogada, en nombre y representación de doña A. C. N., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Albaida, doña Gema Reig Palmero, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción por invasión del dominio público.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 24 de enero de 2022 ante la notaria de Albaida, doña Ana María Cañada Martí, con el número 58 de protocolo, doña A. C. N., como titular registral de las fincas número 734 y 804 del término municipal de Atzeneta d'Albaida, solicitaba la inscripción de la agrupación de éstas y, expresamente, la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificación de descripción de la finca resultante de la agrupación.

II

Presentada el día 28 de enero de 2022 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Albaida, fue objeto de una primera calificación negativa el día 7 de febrero de 2022 porque no se aportaba un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado positivo de la finca resultante de agrupación y del que resultara la representación gráfica georreferenciada a inscribir coincidente con la descripción literaria de la finca en el título.

Para subsanar el defecto, se aportó un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de resultado positivo, expedido el día 11 de febrero de 2022 por la Sede Electrónica del Catastro a solicitud de don E. L. R. La registradora de la Propiedad inició la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria el día 16 de febrero de 2022.

El día 13 de abril de 2022, la registradora de la Propiedad practicaba anotación preventiva por imposibilidad del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, por haber llegado a los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento por suspensión del mismo al haber presentado informe la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana en el que se indicaba «previamente a la inscripción de la representación gráfica de las parcelas el propietario deberá solicitar ante el Servicio Territorial el deslinde gráfico de su parcela con el dominio público de la carretera»; según constaba en las anotaciones letras B y A, respectivamente, de las indicadas fincas, a los folios 95 y 97, de los tomos 1271 y 723, libros 36 y 21 del Ayuntamiento de Atzeneta d'Albaida, respectivamente.

El expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria culminó con la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 561/2022 de fecha veintiocho de enero del año dos mil veintidós.

Asiento: 827 del Diario 93.

Documento: Primera copia autorizada de la escritura pública de agrupación, otorgada en Albaida el día veinticuatro de Enero del año dos mil veintidós, ante su Notario Doña Ana-María Cañada Martí, protocolo 58/2022, en la que consta solicitud expresa de tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificación de descripción de la finca resultante de agrupación; junto con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, expedido el día once de Febrero de dos mil veintidós por la Sede Electrónica del Catastro a solicitud de E. L. R., con C.S.V. (...), y junto con instancia suscrita por el presentante del documento, Doña B. S. M., de fecha quince de Septiembre de dos mil veintidós, en la que se solicita la cancelación de la anotación por imposibilidad del Registrador y se solicita la calificación del documento.

Presentante: Doña B. S. M.

Previa calificación jurídica del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, no se practica la inscripción solicitada por el siguiente defecto:

Hechos:

No cabe la inscripción de la agrupación solicitada por posible invasión de dominio público, puesto que falta el previo deslinde gráfico de la parcela con el dominio público de la carretera.

Presupuesto: Se pretende la agrupación de las fincas registrales números 734 y 804 de Atzeneta d'Albaida, que se corresponden con las parcelas catastrales 46003A008002390000PU y 46003A008002770000PA, siendo ambas parcelas colindantes con carretera.

1. De conformidad con los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, con carácter previo, en fecha dieciséis de Febrero de dos mil veintidós el Registro de la Propiedad de Albaida inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria solicitado en el título, dada la rectificación de la superficie en la finca resultante de agrupación (de 9.116 m² según Registro pasa a tener una superficie de 10.028 m² según informe de validación gráfica frente a parcelario catastral), y al propio tiempo solicitó informe sobre posible invasión de dominio público.

2. En fecha veinticuatro de Febrero de dos mil veintidós se emitió informe por parte de la Jefa de Sección de Expropiaciones y Gestión Patrimonial de la Generalitat Valenciana, Doña M. M. R., del que resulta: "No obstante y previamente a la inscripción de la representación gráfica de las parcelas de que se trata, se informa que el propietario deberá solicitar ante el Servicio Territorial citado, el deslinde gráfico de su parcela con el dominio público de la carretera."

Fundamentos de Derecho:

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria 1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el "Boletín Oficial del Estado", sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el

plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. 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. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida. 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Artículo 205 de la Ley Hipotecaria [sic]: Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada

facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida. En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.

Observaciones:

El defecto señalado se considera subsanable, por lo que podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión, así como subsanar el mismo durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, que queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se reciba la notificación de la presente calificación.

Contra la presente calificación (...)

Albaida a fecha del sello electrónico subsiguiente. La Registradora de la Propiedad Fdo Doña Gema Reig Palmero (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Gema Reig Palmero registrador/a de Registro Propiedad de Albaida a día veinte de septiembre del dos mil veintidós.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Játiva número 1, doña Paula Escrivá Giner, quien confirmó la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Albaida mediante nota de calificación negativa que se notificó a la presentante el día 2 de noviembre de 2022.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña B. S. M., abogada, en nombre y representación de doña A. C. N., interpuso recurso el día 25 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. El día 28 de enero de 2022 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Albaida la escritura de agrupación de fecha 24 de enero de 2022 otorgada ante el notario de Albaida Doña Ana María Cañada Martí, número 58/2.022 de su protocolo, conforme consta en el asiento 827/93.

La finca agrupada venía descrita como: Rústica, en término de Atzeneta de Albaida, partida (...) con una superficie según datos catastrales de una hectárea, veintiocho centiáreas, con derecho para su riego a cuatro horas de agua de la fuente principal de Atzeneta en la tanda de costumbre y la escurrida de dicha agua por ser la última finca de riego de la partida, y siete ampollas de agua en cada tanda de la acequia del puerto.

Linda todo ello: Norte, Camino, Sur, parcela 238 de M. A. P.; Este parcela 278 de J. A. M. V., parcela 343 de S. N. S. y parcela 7000 de E. R. A. y Oeste parcela 342 de M. A. P. y carretera (...)

Título: escritura de agrupación de las fincas registrales 804 y 734 de Atzeneta de Albaida, otorgada el día 24 de enero de 2022 ante la notario de Albaida Doña Ana María Cañada Martí, número 58 de su protocolo, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. Catastro.–Parcelas 277 y 239 del polígono 8 de Atzeneta de Albaida.

Consta en los archivos del Registro que la finca aportada a la agrupación –registral 734 de Atzeneta de Albaida– que colinda con la carretera –Referencia Catastral 46003A008090350000PI– ya figura inscrita por base gráfica, y por tanto, con arreglo a lo establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que quedó incorporada al folio real, en el presente caso totalmente coincidente con la finca de resultado de la agrupación.

Segundo. El precitado documento fue calificado el día 7 de febrero de 2022, acordándose no practicar la inscripción por el siguiente defecto: Falta aportar un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado positivo de la finca resultante de la agrupación y del que resultará la representación gráfica georreferenciada a inscribir coincidente con la descripción literaria de la finca en el título.

Aportada la documentación interesada, el día 16 de febrero de 2022 se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria expidiéndose las correspondientes notificaciones a colindantes e interesados y remitiéndose edicto para su publicación en el BOE sobre la finca resultante de la agrupación de las registrales números 734 y 804 de Atzeneta de Albaida, según nota puesta al margen de las inscripciones 7.ª y 4.ª respectivamente a los folios 225 del tomo 1.209 Libro 34 del Ayuntamiento de Atzeneta de Albaida y 97 del Tomo 723, Libro 21 del Ayuntamiento de Atzeneta de Albaida, respectivamente.

Tercero. Realizadas las publicaciones del BOE, y notificados todos los colindantes, no se formuló oposición ni a la agrupación, ni al exceso de cabida, únicamente se recibió una comunicación de la Jefa de la Sección Expropiaciones y Gestión Patrimonial, subsecretaría de la Conselleria de Política Territorial, en la que decía:

“Analizada la documentación de que se dispone, se constata que la misma colinda con la carretera (...) de titularidad de la Generalitat Valenciana, tal y como consta en el Decreto 46/2019 de 22 de marzo... Se comunica que se ha solicitado informe al Servicio Territorial de obras Públicas de Valencia” No obstante y previamente a la inscripción de la representación gráfica de las parcelas de que se trata, se informa que el propietario deberá solicitar ante el Servicio Territorial citado, el deslinde gráfico de su parcela con el dominio público de la carretera”.

En fecha 13 de abril de 2022 se practicó anotación preventiva por imposibilidad del Registrador prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria sobre la finca resultante de la agrupación de las registrales 734 y 804 de Atzeneta de Albaida, iniciada la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y haber llegado a los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación sin que se haya culminado la tramitación íntegra del procedimiento por suspensión del mismo.

En fecha 1 de julio de 2022 tuvo entrada telemática en el Registro (número de entrada 4478/2022) un certificado de no invasión del dominio público de la parcela de referencia 46003A008090350000PI lindante con la carretera (...) en el término municipal de Atzeneta de Albaida (...) expedido por don J. S. S. jefe de sección de conservación y explotación de la Dirección General d'Obres Públiques, Transport i Mobilitat de la Generalitat Valenciana, en fecha 31 de junio de dos mil veintidós, al que va adjunto un plano del límite de la zona de dominio público con las coordenadas georreferenciadas para justificar la no invasión, plano levantado por técnico competente de la Administración.

Cuarto. En fecha 27 de septiembre de 2022 nos fue notificada la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Albaida Doña Gema Reig Palmero que textualmente dice: (...).

Quinto. Solicitada calificación sustitutoria, esta recayó en el titular del Registro de la Propiedad número 1 de Xàtiva, notificándonos en fecha 2 de noviembre de 2022 la calificación emitida que confirmaba la calificación sustituida (...)

La registradora sustituta confirma la calificación en base al mismo argumento que la sustituida: falta de deslinde gráfico de la parcela con el dominio público de carretera.

Añade que si bien la finca 734 tiene inscrita su base gráfica en la inscripción 7.^a, dicha base gráfica no es totalmente coincidente con la base gráfica cuya inscripción se pretende con la agrupación, en tanto que la finca 804 que se agrupa con la 734 también linda con la carretera, y además con la agrupación se solicita un exceso de cabida de 912 metros cuadrados. No tiene en cuenta el certificado de no invasión de dominio público, ni el plano adjunto al mismo.

Sexto. Esta parte no puede mostrar su conformidad respecto a la nota de calificación negativa por la que se acordó denegar la inscripción de la escritura pública de agrupación, otorgada ante la notario Doña Ana María Cañada Martí el 24 de febrero de 2022 bajo el número 58 de su protocolo, disconformidad que fundamentamos en los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Falta de motivación de la calificación negativa e infracción de los artículos 9 b) y 199 de la Ley hipotecaria, y de la doctrina sentada por resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública como las de 19 de julio de 2018 y 28 de septiembre de 2020, en el sentido de que las dudas del registrador en la tramitación del expediente del art. 199 deben de estar motivadas y fundadas suficientemente en la nota de calificación para que puedan ser tenidas en cuenta en el recurso, siendo reiteración de una doctrina establecida por la DG para casos similares. No es posible suspender una georreferenciación sin indicar de la forma más detallada posible cuáles son los datos o elementos que hacen al registrador dudar de la correspondencia entre la descripción registral de la finca y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica. (MGV).

A la vista de los hechos y fundamentos de derecho que sustentan la calificación negativa de la inscripción de la base gráfica georreferenciada y por ende de la inscripción de la agrupación otorgada en la escritura pública suscrita, debe concluirse que la registradora de Albaida procede a la denegación de la inscripción porque la Administración, sin alegar oposición a la representación gráfica ni al exceso de cabida por invasión de dominio público, solicitó que no se practicara la inscripción sin un previo deslinde gráfico de la finca respecto al dominio público, omitiendo la registradora de Albaida en su nota de calificación la motivación que le lleva a exigir tal certificado, que no exige ni el artículo 9, ni el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora en su nota de calificación cita el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, inaplicable al presente caso al no encontrarnos ante una solicitud de nueva inmatriculación de finca, pero si a los puros efectos dialécticos entendiéramos que es aplicable, dicho artículo no condiciona la inscripción al informe positivo de la Administración, sino que obliga al registrador a valorar las alegaciones y/o las no alegaciones de la administración:

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida

Tampoco motiva las dudas que alberga sobre que la inscripción de la representación gráfica de la finca pudiera coincidir en todo o en parte, con otra base gráfica inscrita, invadir el dominio público u otras fincas colindantes.

La Administración en su primera comunicación -febrero 2022- no señala qué porción concreta de finca supuestamente resultaría invadida por la georreferenciación pretendida por mi parte, pues la Administración se limita a solicitar un previo deslinde gráfico, no expresando la registradora en su nota de calificación cuales son las razones que le llevan a pensar que la representación gráfica de la agrupación invade el dominio público, por lo que podemos afirmar que la nota de calificación no contienen la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, no siendo suficiente alegar que la Administración ha solicitado que no se inscriba sin un previo deslinde gráfico de las fincas respecto al dominio público.

Conforme a las reglas jurisprudenciales emanadas de las resoluciones de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública se establece como criterio principal que la mera oposición de un colindante no fundamenta por si sola la denegación de la inscripción de la base gráfica, por lo que [sic] el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, por lo que la oposición del colindante deberá ser valorada por el registrador quien habrá de denegar la inscripción cuando, a la vista de las alegaciones y pruebas presentadas, llegue a la conclusión de que no existe identidad entre finca registral y la base gráfica, (por encubrir la celebración de negocios traslativos, o en general cualquier modificación de la situación jurídica de la finca, o por invadir la base gráfica el dominio público u otra finca colindante).

En contra no fundamenta la denegación la manifestación del colindante opositor que sea compatible con la titularidad dominical alegada por el solicitante de la inscripción. Resoluciones de 11 o 25 de mayo 2018 de la DGRN Resolución [sic] de 5 de julio 2022 de la DGSJFP.

Si acudimos a la regulación contemplada en el artículo 199 de la ley Hipotecaria debemos resaltar por lo que aquí interesa que la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria:

“El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en 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 a 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 e la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine que necesariamente la denegación de la inscripción. La denegación de la inscripción podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

En la nota de calificación negativa de la registradora de Albaida se reconoce que la representación gráfica georreferenciada aportada a requerimiento del Registro en 16 de febrero de 2022 coincide con la representación gráfica catastral de las fincas que son objeto de agrupación, representación gráfica en la que consta debidamente delimitada la finca resultante de la agrupación cuya inscripción se solicita con respecto a la configuración de las fincas colindantes, sin que se aprecie ningún atisbo de confusión de linderos entre las mismas, ni zonas de conflicto en que pudieran producirse posibles solapamientos. Es más, ninguna de las fincas colindantes viene inscrita por representación gráfica.

En realidad la representación gráfica georreferenciada aportada a la agrupación de las fincas registrales 734 y 804 guarda la correspondencia con la representación gráfica catastral de dichas fincas, no genera alteración alguna que pueda producir una afectación sobre las fincas colindantes, ni sobre el dominio público, por lo cual no puede

producirse objetivamente, con la agrupación acordada ningún giro o desplazamiento del perímetro exterior que resulta de la representación gráfica catastral de las fincas agrupadas, ya sea antes de procederse a la agrupación de las fincas como tras realizarse dicha operación jurídica por la que se forma la finca resultante de la agrupación.

A este respecto procede invocar el cumplimiento estricto de lo dispuesto en el artículo 9.1 de la ley Hipotecaria:

“En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

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 nuestro caso se dan todos los requisitos para que, de forma objetiva la registradora no pueda albergar dudas sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita por cuanto:

1) La representación gráfica georreferenciada aportada respeta absolutamente la delimitación del perímetro del conjunto de las fincas agrupadas que resulta de la cartografía catastral.

2) Existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca, dado que ambos recintos se refieren a la misma porción de territorio, y las diferencias de cabida no exceden del 10% y no impiden la correcta identificación de la finca inscrita, ni su correcta diferenciación respecto a los colindantes que no se han opuesto al expediente.

3) En consecuencia el exceso de cabida que resulta de la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación, es acorde en cuanto a superficie y delimitación y linderos con la suma y recomposición de las representaciones gráficas catastrales de las fincas preexistentes que son objeto de la agrupación, únicamente ha tenido objeto la rectificación de una errónea descripción literaria registral de dichas fincas en concreto de la 804, parcela catastral 277, no colindante con el dominio público), sin que se produzca ninguna alteración en la composición y delimitación originarias resultantes del perímetro del conjunto de ambas fincas, antes de procederse a su agrupación. A este respecto resulta totalmente ilustrativo señalar que la finca registral 804 no confronta con el dominio público, ms allá del vértice noreste.

En todo caso debe señalarse que conforme al artículo 10.1 de la ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad, sin que corresponda al registrador en el ejercicio de su función calificadora revisar de oficio dicha cartografía catastral, como ya señaló la resolución de 22 de abril de 2016 de la DGRN, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la LH supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto o a las ya existentes anteriormente, las dudas que en tales caso pueda albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincide en todo o en 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. Es evidente que la representación gráfica georreferenciada de las fincas agrupadas no coincide con ninguno de los supuestos expresados en la resolución citada.

II. En segundo lugar debemos alegar que la registradora no ha tenido en cuenta documentación obrante en el expediente, ni que la registral 734 viene inscrita por base gráfica, ni el plano que deslinda gráficamente las parcelas catastrales 239 y 277 del polígono 8 de Atzeneta de Albaida respecto del dominio público de la carretera, elaborado a instancias de la Administración por ingeniero en topografía en fecha 30 de mayo de 2022, aportado al expediente por la propia Administración junto al certificado de no invasión de dominio público remitido por don J. S. S. Jefe de sección de conservación y explotación de la Dirección General d'Obres Públiques, Transport i Mobilitat de la Generalitat Valenciana de fecha 31 de junio de dos mil veintidós, certificado que es ignorado.

Cierto que en el texto de la certificación se menciona la referencia a la parcela 46003A008090350000PI, posiblemente por error material manifiesto al redactar el certificado, y ello porque del plano adjunto no queda duda alguna de que la parcela agrupada no invade el dominio público.

III. En conclusión a las anteriores argumentaciones, debe significarse que ninguna duda puede albergarse respecto a la concordancia entre la representación gráfica aportada y las fincas registrales de la titularidad de esta parte (registrales 734 y 804) aunque exista un exceso de cabida en la finca que no confronta con el dominio público, pudiendo afirmarse que el perímetro exterior de la fincas agrupadas, tenidas en cuenta en su conjunto, conforme a la cartografía catastral preexistente, no ha sufrido ningún tipo de giro o desplazamiento, de manera que se alcanza una delimitación e identificación de la finca agrupada totalmente concordante con el título inscrito y distinguiéndose claramente de la delimitación gráfica del dominio público y de las fincas colindantes. A este respecto debemos remitirnos a lo establecido en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Por todo ello,

Suplico que por presentado este escrito con los documentos acompañados, se sirva admitirlo, y por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Albaida Doña Gema Reig Palmero de 20 de septiembre de 2022, confirmada por la registradora de la propiedad n.º 1 de Xàtiva, y previos los trámites legales oportunos, dicte resolución estimando el recurso y anulando la calificación negativa a la inscripción del título consistente en escritura de 24 de enero de 2022 otorgada ante la notario de Albaida Doña Ana María Cañada Martí, número 58 de su protocolo de agrupación de dos fincas rústicas registrales 804 y 734 de Atzeneta de Albaida, y en su consecuencia determine la procedencia de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada aportada por esta parte, y por ende la de la agrupación de las fincas y el exceso de cabida, con todo lo demás que sea procedente en derecho [sic].»

V

La registradora 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, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 15 de marzo, 12 y 20 de abril y 19 de julio de 2016, 31 de mayo, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, 13 de abril y 21 de mayo de 2018, 14 y 23 de enero, 5 de marzo, 19 de junio, 4 de julio, 18 de septiembre y 27 y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones

da la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 28 de julio, 5 de octubre y 4 de noviembre de 2021 y 21 de febrero, 5 y 26 de abril, 12 de mayo, 6 y 20 de julio, 6 de septiembre y 10 de noviembre de 2022.

1. Solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral, resultante de la agrupación de las fincas registrales 734 y 804 del término municipal de Atzeneta d'Albaida, con su consiguiente rectificación de la superficie, que pasa de 9.116 metros cuadrados según el Registro, la finca agrupada pasa a tener una superficie de 10.028 metros cuadrados, según el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, aportado en subsanación del defecto inicial señalado por la registradora y estando inscrita la georreferenciación de la finca 734, la rectificación de superficie de la finca agrupada, procede de la finca registral 804.

Tramitado el procedimiento del artículo 199.2, en el trámite de alegaciones se presenta alegación por el colindante de una finca de titularidad pública, concretamente la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana, que en su informe de fecha 23 de febrero de 2022, firmado electrónicamente por doña A. M. M. R., jefa de Sección de Expropiaciones y Gestión Patrimonial del citado organismo, declara que la finca agrupada colinda con una carretera, siendo de titularidad autonómica, según Decreto 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana. Pero añade textualmente que: «En este Servicio no se dispone de información relativa a dicha carretera. Se trata de la antigua carretera (...) que fue transferida a la Comunidad Valenciana de acuerdo con el Acta de la DGOP de 15 de septiembre de 2015 por parte del Ministerio con competencias en Fomento. Se comunica que se ha solicitado el informe al Servicio Territorial de Obras Públicas de Valencia. No obstante, y previamente a la inscripción de la representación gráfica de las parcelas de que se trata, se informa de que el propietario deberá solicitar ante el Servicio Territorial citado, el deslinde gráfico de su parcela con el dominio público de la carretera».

Dicho Servicio Territorial de Obras Públicas de Valencia emite informe de fecha 30 de junio de 2022, firmado electrónicamente por don J. S. S., jefe de la Sección de Expropiación y Conservación, en la que textualmente declara: «En contestación a su escrito de fecha 16 de febrero de 2022, en el que solicita certificado de no invasión de dominio público, de la parcela arriba referenciada colindante con la carretera (...) le comunicamos que, según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Generalitat Valenciana, la zona de dominio público viene delimitada por sendas líneas situadas a tres metros, medidas desde la arista exterior de la explanación de la carretera. En el caso que nos ocupa, dicha arista corresponde con la intersección del talud del desmonte de la carretera con el terreno natural. En el artículo 32.4 de la citada Ley 6/1991 se establecen las actividades permitidas en la zona de dominio público. Adjuntamos croquis de la situación de dicha zona de dominio público para la parcela en cuestión».

Para resolver el presente recurso es preciso determinar si la georreferenciación alternativa invade o no dicho dominio, cuestión clave para determinar si es o no inscribible la georreferenciación alternativa aportada, que es la yuxtaposición de dos parcelas catastrales, para lograr la georreferenciación de la finca agrupada, que se corresponde exactamente con las dos parcelas catastrales implicadas, razón por la cual el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa es positivo.

2. Para ello, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril o 20 de junio 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, que permite consultar la información territorial generada por las Administraciones Públicas, lo que debe hacer el registrador para prevenir cualquier tipo de perturbación del dominio público, aunque no esté inscrito, pues existe obligación legal del registrador de proteger el mismo. Por ello, la Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2022, entre otras, declaró que puede el registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada (por la Administración o un particular colindante) resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público.

Recuerda esta Dirección General, como hizo en sus Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018 la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes 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.

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.

En el presente caso, la imprecisión deriva del hecho por el cual los linderos registrales de la finca 804, que no tiene su georreferenciación inscrita, no resulta la colindancia con la carretera, que si resulta de la parcela catastral 277 del polígono 14 correspondiente con la identidad de la finca 804, que linda con la carretera por el oeste, a diferencia de la finca registral que linda por norte y oeste con tierras de don T. M., mediodía acequia y tierras del mismo don T. M., y por poniente las de E. S. P., sin referencia alguna a la carretera, como si se refiere la descripción de la finca registral 734 de Atzeneta d'Albaida con su georreferenciación inscrita, que linda al oeste con la citada carretera.

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.

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a

los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

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 el presente caso, la registradora funda sus dudas en el incumplimiento por parte del particular de la exigencia, exigida en el primer informe emitido por el servicio competente, de solicitar el previo deslinde gráfico de la finca en particular con el dominio público.

La Administración no se opone expresamente a la inscripción de la georreferenciación aportada, ni declara expresamente que la georreferenciación aportada invade el dominio público, sino que exige la realización de un deslinde previo que debe solicitar el titular de la finca en cuestión, que es a quien se le impone la carga de acreditar que no invade dominio público.

3. Por tanto, para resolver el recurso procede determinar si el informe de la Administración es concluyente sobre la posible invasión del dominio público, cuando se limita a certificar el trazado de la línea de dominio público, que la cartografía catastral respeta, y a exigir al propietario, con carácter previo a la inscripción de la georreferenciación un deslinde gráfico.

Esta Dirección General, en la Resolución de 10 de noviembre de 2022, manifestó lo siguiente:

«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 (...)

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 expediente el informe emitido por la jefa de Sección de Expropiaciones y Gestión Patrimonial de la Generalitat Valenciana suscita suficientes

dudas que justifican la calificación negativa de la registradora, si bien, no es del todo concluyente.

Por ello el recurso debe ser desestimado, y la nota de calificación recurrida confirmada, debiendo, no obstante, solicitarse nuevamente informe al objeto de que queden disipadas las expresadas dudas que suscitan el referido informe.

De acuerdo con lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 20 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.