

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**20540** *Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jávea n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica de una finca y simultánea modificación de su superficie, por existir informe municipal expresivo de afección de parte de la parcela al dominio público viario municipal.*

En el recurso interpuesto por don P. M. V., abogado, en nombre y representación de don D. S. K., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jávea número 1, don Carlos Eugenio Olavarrieta Jurado, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica de una finca y simultánea modificación de su superficie, por existir informe municipal expresivo de afección de parte de la parcela al dominio público viario municipal.

#### Hechos

I

Mediante acta notarial otorgada el día 4 de abril de 2023, ante el notario de Teulada, don José Barrera Blázquez, con el número 536 de protocolo, subsanada por otra posterior de fecha 9 de enero de 2024, número 10 de protocolo, don D. S. K., titular de la finca registral 7.720 del Ayuntamiento de Teulada, actualizaba la descripción de la finca, ampliando su superficie, y solicitaba del registrador de la Propiedad el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, incorporando al título el oportuno informe de validación gráfica catastral de resultado positivo con código seguro de verificación. Al acta de subsanación se incorporaba, además, informe emitido por la arquitecta municipal de Teulada del que resultaba la existencia de afección de parte de la parcela al dominio público viario municipal, en una superficie de 349,80 metros cuadrados, por lo que debería procederse a la cesión de dicho suelo.

II

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

«De conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria y en relación con la escritura de Procedimiento Artículo 199 LH autorizada en Teulada, el 4 de abril de 2023 ante su notario José Barrera Blázquez, protocolo 536/2023, presentada en esta oficina el día veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro, bajo el asiento 747 del Diario 155, acompañado de escritura de Subsanción de fecha 9 de enero de 2024 número de 10/2024 del Notario de Teulada José Barrera Blázquez, ha sido calificado negativamente por los siguientes:

Hechos: Don D. S. K. titular junto con su esposa Doña E. K., de la Finca N.º: 7720 de Teulada, inscrita al tomo 2358, libro 443, folio 88; conviene Acta de requerimiento para completar la descripción, la subsanación de discrepancias y de Rectificación de superficie de parcela en base al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con el fin de obtener la inscripción de la cabida real de la citada finca registral así como la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Fundamentos de Derecho. En base a la nueva representación gráfica alternativa presentada, dicha parcela invade completamente por su linde Sur, la Calle (...), titularidad del Ayuntamiento, debiendo por ello, aportar Certificado expedido por un Técnico competente del Ayuntamiento de Teulada de la no invasión del dominio público o cesión de dicho suelo tal y como indica la técnico del Ayuntamiento de Teulada, ya que como consta en el Informe emitido por Doña M. R. M. G., Arquitecta Municipal, del Ayuntamiento de Teulada, firmado electrónicamente en fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés, dice literalmente "sí que resulta la existencia de afección de parte de la parcela al dominio público viario municipal (349,80m2s), por lo que deberá proceder a la cesión de dicho suelo", adjuntando plano en dicho informe; esta comprobación será necesaria también para la inscripción de una representación gráfica conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; a mayor abundamiento la Resolución de 28 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, señala en uno de sus fundamentos que "con ello queda asentado 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."

Contra la anterior calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Carlos E. De Olavarrieta Jurado registrador de Registro de la Propiedad de Jávea N.º 1 a día dieciséis de abril de dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación don P. M. V., abogado, en nombre y representación de don D. S. K., interpuso recurso el día 14 de mayo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Otorgamiento de la escritura de requerimiento para completar la descripción, la subsanación de discrepancias y de rectificación de superficie de la parcela en base al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El pasado día cuatro de abril de dos mil veintitrés se otorgó escritura de requerimiento para completar la descripción de la finca, la subsanación de discrepancias y de rectificación de superficie en base al artículo 199 de la Ley Hipotecaria con el fin de obtener la inscripción de cabida real así como la incorporación de la representación gráfica georreferenciada, ante el notario de Teulada, don José Barrera Blázquez, protocolo número 536, que fue presentada telemáticamente por parte de dicho notario al registro de la propiedad para su inscripción.

Segundo. Otorgamiento de la escritura de subsanación.

El anterior título fue retirado y vuelto a presentar acompañado de escritura de subsanación de fecha 9 de enero de 2024 otorgada ante el notario de Teulada, don José Barrera Blázquez, protocolo número 10, que fue presentada telemáticamente por parte de dicho notario al registro de la propiedad para su inscripción (...).

Tercera. Nota de calificación.

Con fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro [sic] el registrador emitió nota de calificación negativa (...), al entender que no procede la inscripción por que la representación gráfica alternativa propuesta invade el dominio público, en tanto no se subsanen los defectos indicados en la citada nota. Dicha calificación fue remitida por vía electrónica al notario autorizante, habiéndole sido notificada el mismo veintidós de febrero de dos mil veinticuatro [sic], según hemos sido informados.

Los defectos puestos de manifiesto por el Sr. Registrador son los siguientes:

“En base a la nueva representación gráfica alternativa presentada, dicha parcela propuesta invade completamente por su linde Sur, la Calle (...), debiendo aportar Certificado expedido por un Técnico competente del Ayuntamiento de Teulada de la no invasión del dominio público, y tal y como consta en el Informe emitido por Doña M. R. M. G., Arquitecta Municipal, del Ayuntamiento de Teulada, firmada electrónicamente en fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés, y dice literalmente ‘sí que resulta la existencia de afección de parte de la parcela al dominio público viario municipal (349,80m2s), por lo que deberá proceder a la cesión de dicho suelo’, adjuntando plano en dicho informe; esta comprobación será necesaria también para la inscripción de una representación gráfica conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.”

En cuanto al defecto descrito anteriormente debemos indicar que el mero hecho de la inclusión en un plan general de ordenación de terrenos de propiedad privada como destinado a viales y la obligación de ceder gratuitamente a los ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos, no determina por si solas la conversión en dominio público municipal esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimientos aplicables, esto es con la entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical. Por ello, esta parte manifiesta su interés en recurrir la nota de calificación.

Fundamentos de Derecho:

I. De procedimiento.

Primero. Procedimiento, plazo y forma y legitimación para la interposición del recurso.

Resultan de aplicación los artículos 324 y 326 del LH, en cuanto a la interposición del recurso gubernativo contra la calificación del registrador mercantil, plazo y forma; y el artículo 325 del mismo texto legal, en cuanto a la legitimación; todo ello, por expresa designación de la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Segundo. Reserva de acciones para exigir la correspondiente responsabilidad.

La recurrente se reserva expresamente las acciones que pudiera entablar, conforme a los artículos 296 a 312 de la Ley Hipotecaria, para exigir la responsabilidad que proceda respecto al funcionario calificador.

II. De fondo.

Tercero. Relativo al único defecto. De la invasión del dominio público.

Respecto al defecto, considera el Sr. Registrador que:

“... debiendo aportar Certificado expedido por un Técnico competente del Ayuntamiento de Teulada de la no invasión del dominio público, y tal y como consta en el Informe emitido por Doña M. R. M. G., Arquitecta Municipal, del Ayuntamiento de Teulada, firmada electrónicamente en fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés, y dice literalmente ‘sí que resulta la existencia de afección de parte de la parcela al dominio público viario municipal (349,80m2s), por lo que deberá proceder a la cesión de dicho suelo’, adjuntando plano en dicho informe.”

Conforme a la doctrina de esta Dirección General, entendemos la calificación efectuada no procede. Es decir, debe practicarse la inscripción aun existiendo invasión del dominio público mientras no se transmita la propiedad de dichos terrenos al Ayuntamiento, esto es, hasta tanto no exista el acto formal de expropiación o cesión de

tales terrenos. Por el mero hecho de que existan normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre el planeamiento que afecten a la propiedad privada –no es dominio público hasta su cesión– no implica que estos sean automáticamente dominio público por tal razón, debe haber cesión formal de dichos terrenos.

Teniendo en cuenta que el Registro de la Propiedad inscribe los actos de dominio sobre las fincas correspondientes, en el presente caso, mientras no exista cesión del terreno que el Ayuntamiento ha incluido en el planeamiento general como vial público, la propiedad sigue perteneciendo a su titular y es éste quien cuenta con el dominio sobre dicho espacio, de manera que así debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Citamos, por todas, la Resolución de 18 de septiembre de 2019, que dispone:

“A este respecto ya se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 31 de mayo de 2017 en los siguientes términos: ‘La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos. En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisivo de la titularidad dominical al Ayuntamiento la «correspondiente acta de entrega y aceptación». Así, esta última señala que «la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación – que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical», doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación. Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación’.”

“Por todo ello, no puede mantenerse la calificación de la registradora, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión.”

“En el presente caso, por la falta de motivación suficiente de la nota de calificación recurrida, y en consideración además a la acertada alegación de los recurrentes, la mera previsión en el planeamiento urbanístico de una finca a viales no implica la pertenencia al dominio público hasta tanto no exista el acto formal de expropiación o cesión de tales terrenos, la nota de calificación, tal como consta redactada, ha de ser revocada.”

A colación ha de traerse la Resolución de 31 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de segregación y simultánea cesión de suelo con destino a viales la cual versa:

“En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisivo de la titularidad dominical al Ayuntamiento la ‘correspondiente acta de entrega y aceptación’.”

Así, esta última señala que “la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación –que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical», doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación.

Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación.”

Por consiguiente, que el vial este incluido en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales no determina por sí solas la conversión en dominio público municipal esos terrenos, sino que es necesario que para ello se lleve a cabo una cesión del terreno que se destinará a viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística conforme a las normas de procedimiento aplicables que estas producen la efectiva transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical.

En este sentido se ha pronunciado en considerables ocasiones el Tribunal Supremo, entre ellas en su Sentencia de fecha 18 de noviembre de 2004 (rec. 3030/2004) la cual establece:

“En el cuarto motivo, con fundamento en el artículo 1.692.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881, se afirma violentado el artículo 83.3.1 del Texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1.976 (Decreto 1.346/76, de 9 de abril), a cuyo tenor los propietarios del suelo urbano deberán ceder gratuitamente a los ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, al servicio de la unidad de actuación correspondiente. Entiende el recurrente que la condición de terreno de cesión obligatoria a la entidad local del destinado a vial basta para legitimar su libre paso por él. Para dar respuesta a tal argumentación se debe partir de tres datos destacados en la Sentencia recurrida: (a) la calle está incluida en una urbanización



privada; (b) no hay constancia en las actuaciones del sistema de actuación o procedimiento de ejecución sistemática de las determinaciones establecidas en el planeamiento (del que tampoco existe reflejo en las actuaciones) ni, en concreto, de la modalidad de la transferencia de que se trata; (c) el Ayuntamiento, al no haber 'recibido formalmente' la calle, manifestó al Juzgado de Primera Instancia que no la tiene catalogada como de uso público; (d) no se ha demostrado que la misma hubiera estado destinada de hecho con anterioridad al referido uso; y (e) solo se ha probado en el proceso la realidad de un acuerdo para la cesión, contenido en el contrato de transmisión del solar que se iba a urbanizar, celebrado entre los anteriores propietarios y la sociedad cooperativa demandante. Con esos antecedentes debe ser desestimado el motivo, ya que el referido acuerdo (cuya eficacia vinculante no ha sido discutida) no consta ejecutado, como el propio Ayuntamiento puso de manifiesto y se declaró en la instancia. En definitiva, cualquiera que sea el sistema de actuación aplicable, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación, el cual, si otra cosa no se demuestra, ha de considerarse libre. Que es lo que la Sentencia recurrida resolvió (con apoyo en las de esta Sala de 9 de febrero de 1.983 y 15 de junio de 1.987), al declarar que la calle a que se refiere la demanda seguía siendo, en la fecha de interposición de la misma, propiedad de la actora y sin las limitaciones que pretende el vecino recurrente."

Asimismo, la Sentencia de fecha 14 de marzo de 2011 (rec. 2099/2007) establece:

"En todo caso, es cierto, como sostiene la parte recurrente, que la jurisprudencia mantiene la necesidad de un acto formal de cesión de terreno a la Administración para que pueda hablarse de dominio público en sentido propio. Baste citar al respecto la sentencia de esta Sala de 24 diciembre 1996, a la que se ha referido la parte recurrente, en cuanto afirma que 'La inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, aplicable al caso por razones cronológicas, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical."

En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 17 de noviembre de 2015 (rec. 2007/2013) y en la Sentencia de fecha 29 de octubre de 2014 (rec. 3315/2012).»

#### IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983, 14 de noviembre de 1995, 24 de diciembre de 1996, 27 de abril de 1999 y 14 de marzo de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 31 de mayo, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, 8 de marzo y 13 y 24 de abril de 2018 y 5 de marzo de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. El registrador deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos, a la vista del informe emitido el día 20 de diciembre de 2023, por la arquitecta municipal del Ayuntamiento de Teulada. El recurrente alega, en síntesis, que el hecho de estar destinada la finca a viales, no implica que se trate en la actualidad de un bien de dominio público, difiriéndose este hecho al momento en que se produzca el acto de cesión y aceptación por parte de la Administración cesionaria, con cita en resoluciones de este Centro Directivo y sentencias del Tribunal Supremo.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá «completar» la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. 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, «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».

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.

4. En el presente caso las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en una supuesta invasión de dominio público, resultando que la Administración Pública no formula oposición alguna a la inscripción pretendida, limitándose a hacer constar la afectación de la finca para ser destinada a vial de carácter público.

5. Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

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.

6. Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

7. 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.

Aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción, ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se ponga de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria. Ahora bien, la Administración ha emitido informe con anterioridad al inicio del procedimiento y la misma nada opone a la inscripción pretendida, limitándose a señalar la afectación de la finca para ser destinada a viales, reconociendo en consecuencia que, en la actualidad, la finca no constituye parte integrante del demanio, sino que pasará a serlo cuando se produzca el acto formal de cesión.

8. Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en



todo o parte el dominio público, por lo que resulta procedente determinar si la mera afectación de la finca para ser destinada a viales implica el carácter demanial de la misma antes de producirse el acto formal de cesión y aceptación por la Administración cesionaria, teniendo en cuenta que de una cabida inscrita de 2.933 metros cuadrados pretende hacerse constar un exceso de cabida para alcanzar una superficie de 3.282,27 metros cuadrados, lo que supone una diferencia de 349.27 metros cuadrados, sustancialmente similar a la que del informe se dice estar destinada a viario (349,80 metros cuadrados); además, la cartografía catastral recoge ya la existencia de esa porción destinada a viario público, si bien de la descripción literaria de la finca no resulta que linde al sur (punto cardinal en que se localiza la porción que el Ayuntamiento de Teulada manifiesta estar destinada a ser objeto de cesión) con camino, calle o viario, sino que lo hace con un lindero personal.

A la vista de estas circunstancias de hecho, debe recordarse la Resolución de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2017, que se manifestó en los siguientes términos:

«La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisivo de la titularidad dominical al Ayuntamiento la “correspondiente acta de entrega y aceptación”.

Así, esta última señala que “la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación -que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical”, doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación.

Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación.

Y este criterio es asimismo compartido por la Sala Tercera del Tribunal Supremo que, en su Sentencia de 27 de abril de 1999, señala que “si el sistema de ejecución para un polígono era el de cesión de viales, conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, en tal sistema los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales, lo que constituye prueba de que tales viales pertenecen a su legítimo propietario mientras no se lleva a cabo la cesión, pues, aunque la

obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse las formalidades legales para esta cesión y por el solo hecho de que una zona de la finca matriz esté destinada a viales no puede afirmarse que tales viales tuvieran la condición de vías públicas ni estuvieren por este solo hecho afectadas al dominio público con destino al uso público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la propietaria y entraran en el patrimonio municipal y la segunda, que una vez fuera del dominio particular y dentro del de la Administración, ésta realizara un acto de aceptación, que en todo caso supone la previa transmisión del bien desde el patrimonio del particular al de la persona jurídica administrativa" (en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983 y 14 de noviembre de 1995).»

9. Por todo ello, no puede mantenerse la calificación del registrador, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del número 4 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, al decir que: «En las resoluciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de la finca que es objeto de cesión», y que precisará, para el caso de tratarse de una cesión de parte de la finca, la segregación de la porción objeto de cesión, con incorporación de las representaciones gráficas georreferenciadas, tanto de la finca segregada como de la finca resto, por tratarse de un supuesto de inscripción obligatoria (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y, por todas, la Resolución de esta Dirección General de 12 de febrero de 2016). Todo ello sin perjuicio de la constancia del destino de la finca que podría hacerse constar por nota al margen, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que señala que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 24 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.