

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5950 *Resolución de 10 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrelavega n.º 1 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición del titular de una finca colindante y del Ayuntamiento del lugar de situación de la finca en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don D. R. V. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrelavega número 1, don Ignacio Sampedro Martínez, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición del titular de una finca colindante y del Ayuntamiento del lugar de situación de la finca en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 4 de abril de 2025 por don D. R. V., se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 13.357 del Ayuntamiento de Cartes, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, del que resultaba una nueva superficie atribuida a la finca de 229,28 metros cuadrados.

II

Presentada el día 15 de abril de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1, causando el asiento de presentación número 2.084 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña A. S. R., como colindante y titular catastral de la parcela con referencia catastral 2691032VN1929S0001MA, mostrando su oposición a la inscripción pretendida alegando la previa existencia de un error en la cartografía catastral, tramitándose expediente ante la Gerencia Regional de Catastro en Cantabria, estimando la solicitud de alteración, la cual se basaba en que la finca objeto de tal procedimiento de rectificación catastral se encontraba por un muro de piedra y pared, lindando la referida parcela al oeste con vial público asfaltado, el cual es objeto de incorporación a la parcela catastral del colindante en virtud del referido expediente de alteración catastral. Acompañaba al escrito de alegaciones la meritada resolución de la Gerencia Territorial de Catastro en Cantabria. Por su parte, el Ayuntamiento de Cartes, transcurrido el plazo de veinte días previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, presentó escrito de oposición suscrito por su alcaldesa-presidenta denunciando que la base gráfica propuesta invadía un vial público, el cual estaba debidamente inventariado, manifestando su intención de iniciar el expediente de

recuperación de dicho bien demanial. A resultas de las referidas alegaciones, la instancia presentada fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba referenciado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero.—En citado documento se solicita se inicie el expediente de rectificación de superficie previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sobre la finca 13.357 del término municipal de Cartes, y su coordinación con catastro y la inscripción de una superficie gráfica contenida en el informe de validación gráfica que se acompaña, con una superficie de 229,28 m².

Segundo.—Iniciado el procedimiento, se notifica a todos los colindantes que pudieran resultar afectados y publicando el edicto correspondiente.

Tercero.—Seguidamente, en respuesta a las notificaciones realizadas según el citado expediente, con fecha quince de mayo de dos mil veinticinco, doña A. S. R., colindante de la parcela, referencia 2691032VN1929S, presenta, alegaciones en el plazo de los veinte días posteriores al acuse de recibo, en el que manifiesta mediante escrito suscrito e informe que la finca sobre la que se pretende la inscripción de la base gráfica, se encuentra debidamente cerrada con un muro de piedra, y que asimismo al inscribir el nuevo dibujo afectaría a viario público.

Cuarto.—Se comprueba mediante acceso a la aplicación informática auxiliar de base gráficas y en la Sede Electrónica del Catastro, a la vista de las alegaciones que se aportan que existe una posible invasión de la finca en dominio público. Existen dudas, por lo tanto, de que la inscripción de la representación gráfica alternativa que se solicita invada viario público.

Quinto.—Por todo lo anterior, y, aunque como señala el artículo 199, 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, que vienen a demostrar en todo caso, que la delimitación de la finca no es pacífica, haciendo hincapié en la suficiente justificación de la documentación presentada por los alegantes.

Sexto.—Asimismo se informa que el Ayuntamiento de Cartes, ha presentado alegaciones fuera de plazo, en el que manifiesta que se pretende la inscripción de un viario público que se tiene debidamente inventariado por el citado Ayuntamiento.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 199.1, párrafo 4.º de la Ley Hipotecaria. El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Artículo 9, letra b), párrafo 2.º de la que resulta que, “Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199”, y artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, de

procedimiento registral de incorporación de bases gráficas a la descripción literaria de las fincas registrales.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016, 14 de noviembre de 2016 y 13 de abril de 2018.

Acuerdo: En consecuencia, acuerdo denegar la inscripción solicitada por los defectos expresados.

Medios de subsanación: Podrá acudir al juicio declarativo correspondiente (artículo 198 de la Ley Hipotecaria); el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria; asimismo una vez modificada la representación gráfica catastral según el expediente iniciado por la Consejería podrá adecuarse la descripción de la finca en la escritura a la derivada de la nueva representación.

Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Esta calificación negativa podrá (...)

Torrelavega, a fecha de la firma electrónica El registrador Fdo. Electrónicamente: Ignacio Sampedro Martínez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Sampedro Martínez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Torrelavega 1 a día cuatro de agosto del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. R. V. interpuso recurso el día 17 de septiembre de 2025 mediante escrito en el que alega lo siguiente:

«Primero.—Que, mediante instancia suscrita el pasado día 15 de abril de 2025, D. D. R. V., con firma legitimada por el Registrador de la Propiedad de Torrelavega N.º 1, D. Ignacio Sampedro Martínez, solicita se inicie el procedimiento que regula el Art. 199 de la Ley Hipotecaria, sobre la finca 13.357 del término municipal de Cartes, y su coordinación con el catastro y la inscripción de una superficie gráfica contenida en el informe de validación gráfica positivo con CSV: (...), que se acompaña, elaborado por el Geógrafo D. L. F. T. P., en fecha 13/12/2024.

Segundo.—La inscripción de la finca registral n.º 13.357 se hizo en base a la representación catastral, que no se corresponde con la realidad comprobada en campo por el geógrafo redactor del informe D. L. F. T. P.

Tal y como consta en el informe de validación aportado, en el extremo norte se incluye parte del antiguo estercolero (hoy desaparecido) a la parcela 2691030VN1929S y, seguidamente, el resto de terreno se dibuja como viario; cuando forma parte y es continuación del antiguo paso privado delimitado entre muros para salvaguardar el huerto del acceso del ganado, que a través de la parcela 39016001200204 se servía la antigua propietaria para conducir los animales desde su cuadra de la parcela 2691036VN1929S a sus prados del sitio de (...), al Norte.

Resultado de todo lo expresado, se emite dictamen resultando que la superficie de la finca es de 229,28 m2.

Tercero.—con fecha 15 de mayo de 2025, Dña. A. S. R., colindante a la parcela, referenciada 2691032VN1929S, presenta alegaciones, manifestando mediante escrito suscrito e informe que la finca sobre la que se pretende la inscripción de la base gráfica, se encuentra debidamente cerrada con un muro de piedra, y que así mismo al inscribir el nuevo dibujo afectaría a viario público.

Cuarto.—Así mismo, se informa que el Ayuntamiento de Cartes, ha presentado alegaciones fuera de plazo, en el que manifiesta que la parcela objeto del expediente está ocupando parte del vial público que tiene inventariado el citado ayuntamiento.

Quinto.—El Registro de la Propiedad n.º 1 de Torrelavega, acuerda denegar la inscripción solicitada por existir dudas de que la inscripción de la representación gráfica alternativa que se solicita invada viario público.

Sexto.—Sin embargo, dicha apreciación es errónea, ya que el vial público en cuestión no discurre por la finca n.º 13.357 cuya inscripción se pretende, sino por la finca colindante con referencia catastral 2691032VN1929S0001MA, que como se puede observar en las bases gráficas del catastro, tras el acuerdo de alteración catastral de fecha 29 de octubre de 2024, añadió un patio a su finca que antes no existía, y que aparece en todos los planos como viario local, aumentando de esta manera la superficie gráfica de su finca a 952 m2, invadiendo así el viario público inventariado por el Ayuntamiento de Cartes en fecha 05/04/2006, tal y como puede observarse en el plano de emplazamiento del vial público unido al inventario del Ayuntamiento de Cartes, el vial público transcurría pegado a la finca colindante con referencia catastral 2691032VN1929S0001MA y, con posterioridad al acuerdo de alteración catastral se incluye como patio de su vivienda que antes no tenía.

Séptimo.—El Ayuntamiento de Cartes ha anunciado su intención de iniciar expediente de recuperación de oficio del vial público para fijar en los registros públicos la realidad del vial en cuestión, dado que la alteración catastral anteriormente referida ha supuesto la arbitraria inclusión del vial público dentro de la parcela catastral colindante con referencia 2691032VN1929S0001MA.

Octavo: A tal efecto (...)

Fundamentos de Derecho

I.—Artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que regulan el recurso gubernativo contra calificaciones registrales negativas.

II.—Artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que establece la coordinación gráfica entre Registro y Catastro.

III.—Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que faculta al titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita para 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.

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.

Según doctrina reiterada de esta Dirección General el registrador puede y debe rechazar la inscripción si de la documentación aportada no cabe duda de la invasión del dominio público.

Así lo manifestaron las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 abril de 2018, y de este Centro Directivo de 14 de enero de 2021, 26 de abril de 2022 y 29 de mayo de 2024 invocando 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 Ley 33/2003, 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 Española.

Si la invasión es concluyente (véanse Resoluciones de 1 de junio de 2020 y 20 de mayo y 5 de octubre de 2021) y se pone de manifiesto una situación de alteración de la configuración física que implicaría invasión del dominio público, el registrador debe denegar.

Si no es evidente la invasión o la oposición de la Administración Pública no es concluyente, lo procedente es tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley

Hipotecaria e incluso dentro del cual podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete.

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.

En el presente expediente resulta que la finca linda con un vial público, pero es la finca colindante la que ha invadido el vial público con la alteración de la descripción catastral practicada el 29 de diciembre de 2024, por lo que procede revocar la calificación negativa ordenando la inscripción de la finca en los términos solicitados.

Por lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y en su virtud, se revoque la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Torrelavega n.º 1, ordenando la inscripción de la finca en los términos solicitados, al no existir invasión de camino público alguno.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 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 de abril y 19 de julio de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 23 de enero y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de abril de 2022, 30 de marzo, 21 de junio, 8 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 29 de mayo de 2024 y 12 de junio de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 4 de abril de 2025 por don D. R. V., que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1 el día 15 de abril de 2025, causando el asiento de presentación 2.084 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 13.357 del Ayuntamiento de Cartes, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, del que resulta una nueva superficie atribuida a la finca de 229,28 metros cuadrados. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña A. S. R., como colindante y titular catastral de la parcela con referencia catastral 2691032VN1929S0001MA, mostrando su oposición a la inscripción pretendida alegando la previa existencia de un error en la cartografía catastral, tramitándose expediente ante la Gerencia Regional de Catastro en Cantabria, estimando la solicitud de alteración, la cual se basaba en que la finca objeto de tal procedimiento de rectificación catastral se encontraba por un muro de piedra y pared, lindando la referida parcela al oeste con vial público asfaltado, el cual es objeto de incorporación a la parcela catastral del colindante en virtud del referido expediente de alteración catastral. Acompaña al escrito de alegaciones la meritada resolución de la Gerencia Territorial de Catastro en Cantabria; por su parte, el Ayuntamiento de Cartes, transcurrido el plazo de veinte días previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, presenta escrito de oposición suscrito por la alcaldesa-presidenta denunciando que la base gráfica propuesta invade un vial público, el cual está debidamente inventariado, manifestando su intención de iniciar el expediente de recuperación de dicho bien demanial.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador deniega la inscripción solicitada, previa comprobación de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas registrales y de la Sede Electrónica de Catastro, porque la inscripción de la representación gráfica propuesta supondría una invasión de viario público, advirtiéndole de que la alegación formulada por el Ayuntamiento de Cartes ha tenido entrada en el Registro una vez transcurrido el plazo de veinte días previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente sostiene, en síntesis, que la inmatriculación de la finca objeto del procedimiento se hizo en base a la cartografía catastral, la cual no se corresponde con la realidad física, señalando que en el extremo norte se incluye parte de un antiguo estercolero que se atribuye a la parcela 2691030VN1929S y que el resto del terreno se dibuja como viario, siendo que en realidad dicha franja de terreno se trata de un antiguo paso privado delimitado entre muros para salvaguardar el huerto del acceso al ganado; que el vial público cuya invasión denuncia el Ayuntamiento de Cartes en realidad ha sido invadido por la finca colindante con referencia catastral 2691032VN1929S0001MA, tras un acuerdo de alteración catastral, y concluyendo que, efectivamente, la finca linda con un vial público, pero que ha sido la finca del colindante opositor la que efectivamente invade el referido viario público inventariado.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- la registral 13.357 del Ayuntamiento de Cartes se describe como: «Urbana.–En (...) Ayuntamiento de Cartes, un solar señalado con el número (...) de gobierno, con una superficie de ciento setenta y seis metros cuadrados, dentro del cual existe una edificación de veintitrés metros cuadrados destinada a aparcamiento. Linda: Norte y Este, carretera; Sur, G. V. B.; y Oeste, G. V. B. y carretera».

- fue objeto de inmatriculación en virtud de inscripción firmada el día 5 de noviembre de 2024.

- según resulta de su historial registral, su referencia catastral es la siguiente: 2691031VN1929S0001FA. Su descripción es coincidente con la finca, en los términos del artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente 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.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: 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, y 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.

5. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que 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».

6. En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas de identidad en las alegaciones de un colindante quien advierte que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produce una invasión de un viario público, ubicado entre la finca objeto del promotor del procedimiento y la del colindante alegante, invasión que también resulta denunciada por el Ayuntamiento de Cartes quien, a través de escrito firmado por su Alcaldesa-Presidenta denuncia la invasión del referido camino, el cual se encuentra debidamente inventariado en el Inventario de Bienes y Patrimonio del Ayuntamiento de Cartes, con el epígrafe: «1, inmuebles, C (vías públicas)», y el número orden «047», acompañando la ficha del inventario y plano identificando el referido camino y ubicándolo entre las parcelas 31 y 32 del polígono 26910.

7. Antes de entrar en el análisis del supuesto de hecho del presente recurso, aunque la alegación del Ayuntamiento de Cartes haya llegado fuera de plazo, pero durante la vigencia del asiento de presentación, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 30 de marzo y 21 de junio de 2023, respecto a las alegaciones presentadas dentro del plazo de 20 días, pues

siendo el objetivo del expediente adecuar la descripción registral a la realidad física, evitando la invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, el registrador, aun siendo extemporáneas, ha de analizar las alegaciones presentadas por quien se opone, por si pudieran ser fundamentales para fundar su decisión sobre eventuales dudas en la identidad de la finca. Recuerda el Centro Directivo su doctrina de que, aun no habiéndose opuesto ningún colindante, puede el registrador rechazar la inscripción de la representación gráfica aportada por el promotor del expediente. Además, estamos ante un expediente de jurisdicción voluntaria, donde no hay fase de prueba y no se decide controversia alguna, por lo que los plazos no pueden tener un carácter preclusivo, puesto que lo que importa es que la calificación registral que culmine el expediente sea ajustada a Derecho.

8. Consistiendo las alegaciones, tanto del colindante como del Ayuntamiento en la posible invasión de un vial público, respecto del que no consta que se haya practicado el oportuno deslinde, es oportuno recordar que como señaló la Resolución de este centro directivo, de 26 de abril de 2022, «en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (...), 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».

9. En el presente caso, durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se ha formulado oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor. Tal oposición procede del Ayuntamiento

de Cartes, quien, en base al Inventario Municipal, se opone a la inscripción de la base gráfica pretendida por entender que invade un espacio de dominio público, identificando el espacio afectado en los correspondientes planos que se acompañan al escrito de oposición.

Por tanto, tal oposición no es ambiguo, confusa, ni carente de autenticidad, sino que determina de modo gráfico y preciso cuál es la concreta invasión de dominio público que se produciría con la inscripción pretendida, resultando que no sólo se produce tal invasión por la representación gráfica propuesta para la finca objeto del procedimiento, sino también con el acuerdo de alteración catastral promovido por el propietario colindante que formula alegaciones.

10. Como declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2019, la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo, la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva.

Del mismo modo, conforme a la Resolución de 27 de noviembre de 2019, aun no estando el dominio público deslindado, si existe oposición expresa de la Administración a la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de la inscripción por los motivos que han quedado expuestos.

En el mismo sentido, declaró la Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2022, entre otras, que el registrador puede 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 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.

Sin embargo, esta Dirección General ha clarificado en Resolución de 12 de junio de 2025 las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para cohonestar la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución:

«a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199, expresando en su nota de calificación negativa que la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público. Así lo consideró esta Dirección General en las Resoluciones de 5 de abril de 2022, 26 de julio de 2023 y 10 y 30 de enero y 27 de febrero de 2024. Si no se ha inscrito el acto de deslinde, el registrador notificará a la Administración el carácter obligatorio de su inscripción, conforme al artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones:

i) que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, citada.

ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 11 de julio. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para alegar, que expresa el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud (...)

iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca y sin perjuicio de las acciones judiciales que competan al titular registral en la defensa de su derecho.»

11. En el caso de este expediente, no consta que se haya iniciado el expediente de deslinde abreviado, pero la Administración titular del bien sí identifica en plano la porción concreta del demanio que resulta invadido y anuncia el ejercicio de la acción de recuperación del bien. Por ello, procede hacer una interpretación integradora de las distintas Resoluciones dictadas por este Centro Directivo sobre el particular y precisar que, aunque no se haya iniciado el expediente de deslinde abreviado, la circunstancia de constar el bien demanial incorporado al Inventario Municipal, precisando su longitud y superficie, así como su ubicación, que resulta del plano de emplazamiento que se acompaña, deben determinar que existen motivos suficientes para calificar desfavorablemente la solicitud de inscripción de la representación gráfica propuesta, máxime cuando la propia Administración anuncia el ejercicio de la acción de recuperación del dominio público invadido.

12. Debe advertirse, además, que la finca fue objeto de inmatriculación en noviembre de 2024, de modo totalmente coincidente con Catastro. Una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2023), circunstancia que, si bien no ha sido advertida por el registrador en su calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debe valorarse, junto con lo

dispuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, como motivo de desestimación del recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 10 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.