III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23235 *Resolución de 24 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una obra nueva por denegación previa de la georreferenciación de la finca sobre la que se ubica, pues invade una finca colindante, habiéndose ya tramitado previamente el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin culminación positiva.*

En el recurso interpuesto por don J. J., doña M. D. y don J. S. D. contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karmele Monforte Duart, por la que se deniega la inscripción de una obra nueva por denegación previa de la georreferenciación de la finca sobre la que se ubica, pues invade una finca colindante, habiéndose ya tramitado previamente el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin culminación positiva.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 16 de octubre de 2025 por la notaria de Gandía, doña María Teresa Marín Garrido, con el número 2025 de protocolo, doña M. D., don J. J. y don y J. S. D., como titulares registrales de la finca número 10.056 del término de Gandía, declaraban sobre ella una obra nueva por el régimen de antigüedad. Manifestaban que la citada finca se correspondía con la identidad de la parcela con referencia catastral 600510YJ4260N0001WU, acompañando certificación municipal de equivalencia de la denominación de la partida que constaba en el Registro de la Propiedad con la calle actual y certificado del arquitecto que acreditaba las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación y sobre la antigüedad de la obra nueva.

II

Habiendo sido presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, causando el asiento de presentación número con el asiento 3.093 del Diario de 2025, se tramitó expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que culminó con nota de calificación negativa, por invasión de la finca de un vial público, con carácter demanial. Este asiento 3.093 fue cancelado por desistimiento de todos los interesados y del notario autorizante, sin que fuera objeto de recurso ni de solicitud de calificación sustitutoria. Presentada nuevamente el día 30 de abril de 2026 la misma documentación en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, causando el asiento de presentación número 2.123 del Diario de 2026, junto con una instancia privada de la misma fecha en la que se solicitaba que no se tramitase el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues ya se había tramitado y aportaban el mismo informe de

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

validación gráfica de la georreferenciación alternativa, 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 indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se deniega la inscripción, de acuerdo con los siguientes:

Hechos:

Se presenta escritura de declaración de obra nueva por antigüedad bajo el asiento 2123 del diario 2026. Esta escritura, causó en su día el asiento 3093 del diario 2025. Bajo la vigencia de tal asiento, y en la medida en que los lindes de la edificación cuya declaración de obra se pretende, se superponen con los lindes de la parcela catastral, se tramitó el oportuno procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la base gráfica al folio real. Se resolvió el expediente del artículo 199 con una calificación negativa, por invasión de la parcela del dominio público viario. El asiento 3093 no se encuentra vigente, habiendo sido cancelado por desistimiento de todos los interesados y del notario autorizante, sin que fuera objeto de recurso ni de solicitud de calificación sustitutoria.

En la nueva presentación bajo el asiento 2123, no se acompaña nueva documentación, y expresamente se dispone en la instancia de presentación que los presentantes “solicitan que no se inicie el 199 porque aportan el mismo informe IVGA”.

Considera igualmente la Registradora que suscribe que no cabe iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse tramitado ya anteriormente otro sobre la misma finca y con la misma documentación, debiendo rechazarse la práctica de las operaciones registrales solicitadas por los mismos motivos que se recogieron en la nota de calificación negativa del asiento 3093 de 2025.

Se solicita la declaración de obra nueva terminada en la finca 10.056, manifestando los interesados que la descripción catastral coincide con la de la escritura en cuanto a la superficie de suelo. Resultando necesario georreferenciar la base gráfica de la parcela, con carácter previo y necesario a la declaración de obra nueva por antigüedad, se observa, a la vista de la consulta de la cartografía oficial homologada de que se dispone como herramienta auxiliar de calificación, una invasión de la parcela del dominio público, en concreto, del viario público.

A mayor abundamiento, en la escritura se inserta un certificado de información urbanística, expedido por el Ayuntamiento de Gandía, del que resulta que “La parcela en la calle (...) invade parcialmente el dominio público viario, ya que la alineación definida del PG secciona parte de la edificación existente, por lo que se encuentra fuera de ordenación. Será necesario alinear la parcela conforme al planeamiento, lo que conllevará la cesión y urbanización de la parte de viario afectado, y deberá reponer el pavimento de la acera invadida”.

Estas sospechas fueron refrendadas durante la tramitación del procedimiento registral previsto en el artículo 199, en el que se solicitó informe al Ayuntamiento de Gandía, y se recibió certificación expedida por el Ayuntamiento de Gandía de la que resultaba que “la alineación proyectada del viario público secciona la edificación ya existente de carácter privado, por lo que se encuentra fuera de ordenación, no habiéndose producido la cesión de ésta parte de la parcela, que tiene carácter demanial”.

Consecuencia de ello, se deniega la inscripción de la base gráfica, por invasión de dominio público, por así resultar de consulta a las herramientas oficiales y al haber afirmado con claridad el Ayuntamiento que la edificación y la parcela (la edificación alcanza los límites de la parcela en el quiebro al viario), invade la vía pública.

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

Y no pudiendo practicarse la declaración de obra por antigüedad sin que con carácter previo se georreferencie la parcela, no cabe la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

[se inserta imagen]

Fundamentos de Derecho:

Conforme al artículo 18 LH, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, y en relación con el caso concreto los artículos siguientes:

A) En cuanto a la imposibilidad de iniciar un nuevo procedimiento del 199 de la Ley Hipotecaria:

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022 y 3 de julio de 2023, tramitado en su día expediente del artículo 199 y emitida calificación negativa de la base gráfica de una finca por el registrador competente, por haberse presentado alegaciones por un colindante, señalaron que puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día.

En el presente caso, a mayor abundamiento, la calificación negativa fue por invasión de dominio público y la representación gráfica propuesta no presenta modificación alguna, y son los propios interesados los que solicitan expresamente que no dé lugar la tramitación de nuevo del citado expediente.

B) En cuanto a la invasión del dominio público de la parcela:

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 25 de abril, 10 de mayo y 10 de noviembre de 2022, y las en ellas citadas.

Con carácter general, tal y como señaló la Resolución 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

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

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".

En este sentido, ya 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.

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 la 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.

La oposición del Ayuntamiento (si bien no expresa, sino en términos escuetos, pero tajantes afirmando la invasión de dominio público) basada en el hecho de estar en parte la finca calificada como vial en el planeamiento municipal, justifica el rechazo a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada. Y en sentido se ha manifestado también la Dirección General, entendiendo que procede denegar incluso cuando esté pendiente de ejecución el plan a través de la correspondiente reparcelación, momento en el cual se producirá el traspaso de propiedad adquiriendo así el terreno carácter demanial (Resolución de 20 de marzo de 2019).

En el presente caso, a la vista de la consulta de la cartografía oficial homologada de que se dispone como herramienta auxiliar de calificación, se apreciaron claros indicios de invasión de la parcela del dominio público, en concreto, del viario público, y así resultaba ya del certificado de información urbanística, expedido por el Ayuntamiento de Gandía, inserto en la escritura, del que resultaba que "La parcela en la calle (...) invade parcialmente el dominio público viario, ya que la alineación definida del PG secciona parte de la edificación existente, por lo que se encuentra fuera de ordenación. Será necesario alinear la parcela conforme al planeamiento, lo que conllevará la cesión y urbanización de la parte de viario afectado, y deberá reponer el pavimento de la acera invadida".

Estas sospechas fueron refrendadas durante la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199, en el cual fue solicitado informe al Ayuntamiento de Gandía, y se recibió certificación expedida por el Ayuntamiento de Gandía de la que resulta que "la alineación proyectada del viario público secciona la edificación ya existente de carácter privado, por lo que se encuentra fuera de ordenación, no habiéndose producido la cesión de esta parte de la parcela, que tiene carácter demanial".

Como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, "el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado». Análogamente, para el procedimiento de inmatriculación regulado en el artículo 205 de la misma ley, se dispone que «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".

Por todo ello, en aplicación de los preceptos legales reseñados, no cabe la práctica de las operaciones registrales en los términos solicitados, en la medida en que la declaración de la obra nueva, requiere, con carácter previo y necesario, la georreferencia de la parcela.

C) En cuanto a la imposibilidad de declarar la obra por antigüedad sin previa georreferencia de la parcela:

En este sentido, conforme a los artículos 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de la finca constituye el medio para determinar con precisión su ubicación y delimitación geográfica, así como para coordinar Registro y Catastro.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, ya contempló la necesidad de inscripción previa o simultánea de la delimitación geográfica de la finca en determinados supuestos relativos a obras nuevas.

La doctrina de la Dirección General ha sido recientemente precisada por la Resolución de 24 de junio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, recaída en recurso contra la negativa a inscribir una obra nueva por antigüedad (BOE de 26 de julio de 2025), la cual establece un criterio general sobre esta materia. Dicha resolución –dictada con ocasión de un supuesto de declaración de obra nueva por antigüedad– señala que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca constituye un presupuesto esencial para la inscripción de la obra nueva, pues solo a través de la base gráfica puede verificarse geométricamente que la edificación se ubica dentro de sus límites. Esta exigencia resulta aplicable con independencia de que el registrador aprecie o no dudas sobre la ubicación de la construcción, e incluso cuando la edificación ocupe la totalidad de la parcela.

El objetivo es evitar que accedan al Registro coordenadas de edificaciones que, indirectamente, determinen la ubicación de la finca sin seguir los procedimientos previstos en los artículos 9.b), 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo, la citada resolución toma en consideración doctrina previa contenida, entre otras, en:

– Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2016, 23 de abril de 2019, y otras posteriores, sobre georreferenciación y obras nuevas.

– Resolución conjunta de 29 de marzo de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, relativa a normas técnicas para la incorporación de representaciones gráficas en documentos notariales.

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

En consecuencia, conforme a la doctrina vigente de la Dirección General, la previa inscripción o solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca constituye requisito necesario para inscribir cualquier declaración de obra nueva, incluida la obra nueva por antigüedad.

D) En cuanto a la denegación (no suspensión) de la inscripción de la base gráfica:

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, según doctrina de la Direcciíon [sic] general de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resoluciones de 5 de octubre de 2021 o 21 de febrero de 2022).

Y considerándose un defecto subsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

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

Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (art. 322 y 323 L.H.).

Contra esta decisión (…)

En Gandía Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miren Karmele Monforte Duart registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gandía 4 a día cinco de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J., doña M. D. y don J. S. D. interpusieron recurso el día 5 de junio de 2026 mediante escrito con base en los siguientes motivos:

«Primero.–Exposición de motivos en los que se basa la calificación negativa objeto de impugnación.

La calificación impugnada deniega la inscripción de la escritura de Declaración de Obra Nueva Terminada por antigüedad otorgada sobre la finca registral 10.056 del Registro de la Propiedad de Gandía núm. 4, sita en la calle (...) de Gandía, referencia catastral 6005101YJ4260N0001WU.

Conviene destacar que la presente calificación es la segunda que recae sobre la misma escritura. La primera calificación, de fecha 24 de febrero de 2026 (asiento 3.093 del diario 2025), fue notificada únicamente al Notario autorizante, el cual nos dio traslado de la misma cuando restaban escasos días para el vencimiento del plazo para interponer recurso gubernativo.

Como consecuencia de ello, previo asesoramiento del notario autorizante, quienes suscriben presentó solicitud de desistimiento; respecto de la que el Registro de la Propiedad núm. 4 de Gandía nada opuso.

Cancelado dicho asiento, la escritura se presentó de nuevo el 30 de abril de 2026, causando el asiento 2123 del diario 2026, objeto de la presente impugnación. La nueva calificación impugnada se sustenta en tres grupos de argumentos que la registradora desarrolla bajo los epígrafes A), B) y C):

– Epígrafe A) Imposibilidad de iniciar un nuevo procedimiento del artículo 199 LH: la resolución entiende que no cabe tramitar un nuevo expediente del artículo 199 LH cuando ya se tramitó uno anterior sobre la misma finca con idéntica documentación y que terminó con calificación negativa no impugnada, invocando Resoluciones de la DGSJFP de 10 de noviembre de 2022 y 3 de julio de 2023. Añade que los propios

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

interesados solicitan expresamente que no se inicie nuevo expediente del art. 199 porque aportan “el mismo informe IVGA”.

– Epígrafe B) Invasión del dominio público viario: reitera los fundamentos de la primera calificación: la cartografía catastral aprecia invasión del viario público; el certificado de información urbanística incorporado a la escritura así lo reconoce; y la certificación del Ayuntamiento obtenida durante el art. 199 declara que la parte afectada “tiene carácter demanial”.

– Epígrafe C) Imposibilidad de declarar la obra por antigüedad sin previa georreferencia de la parcela: reitera la doctrina de la Resolución DGSJFP de 24 de junio de 2025 conforme a la cual la representación gráfica georreferenciada constituye presupuesto esencial de cualquier obra nueva por antigüedad. Añade además que, cuando la base gráfica no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas de invasión del dominio público, procede denegar (no suspender) la inscripción, conforme a Resoluciones DGSJFP de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022.

En opinión de esta parte, la decisión adoptada por el Registro de la Propiedad número 4 de Gandía debe ser revocada en la medida en que, según tendremos oportunidad de demostrar, se sustenta en consideraciones que no se encuentran soportadas por la normativa sustantiva y competencial de aplicación. Veamos.

Segundo.–La calificación deniega improcedentemente la inscripción sin tramitar un nuevo expediente del artículo 199. La doctrina invocada no es aplicable al presente caso.

La resolución impugnada justifica la denegación automática de la inscripción –sin iniciar nuevo expediente del art. 199 LH– en que ya se tramitó anteriormente otro sobre la misma finca y con la misma documentación, apoyándose en las Resoluciones DGSJFP de 10 de noviembre de 2022 y 3 de julio de 2023.

Esta argumentación no puede ser aceptada y ello por cuanto que, la doctrina invocada no contempla el supuesto de desistimiento sin recurso.

Las Resoluciones de la DGSJFP de 10 de noviembre de 2022 y de 3 de julio de 2023 que cita la calificación contemplan un supuesto específico y diferente al que ahora nos ocupa: aquel en que, tras haberse tramitado el expediente del artículo 199 LH con calificación negativa, se presenta de nuevo el mismo título sin aportar documentación adicional alguna y con la representación gráfica inalterada, pretendiendo que se inicie un nuevo expediente que sería idéntico al anterior.

En ese caso concreto, la DGSJFP consideró que el registrador poda negarse a tramitar el nuevo procedimiento.

Sin embargo, el presente supuesto presenta una diferencia sustancial: la primera calificación no fue objeto de recurso gubernativo y ello porque quienes suscriben desistieron del asiento de presentación; habiéndose aceptado dicho desistimiento.

El desistimiento no equivale a la firmeza consentida de una calificación negativa recurrida y confirmada; es simplemente el abandono de aquel intento de inscripción, que deja abierta la posibilidad de una nueva presentación. No existe en la Ley Hipotecaria ni en su Reglamento precepto alguno que establezca que el desistimiento de un asiento anterior vincule la calificación de presentaciones posteriores de la misma escritura. Aplicar esa consecuencia por analogía y en perjuicio del administrado, ampliándola a supuestos no contemplados por la DGSJFP, vulneraría el principio de legalidad registral; máxime cuando la decisión de desistimiento se produjo en el contexto antes expresado.

Tercero.–La calificación confunde “fuera de ordenación” con “dominio público”. Son conceptos jurídicamente distintos y la demanialidad no nace de la previsión urbanística, sino de un acto formal de cesión y afectación, que el propio Ayuntamiento reconoce que no se ha producido.

El argumento central de la calificación es que la parcela propiedad de quienes suscriben invade el dominio público viario y que, por ello, no puede inscribirse su representación gráfica. Sin embargo, un análisis riguroso de la documentación obrante en el expediente incluida la propia certificación municipal en que se apoya la calificación-pone de manifiesto que tal conclusión carece de sustento jurídico.

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

Y ello con base en las siguientes consideraciones:

1. Los certificados expedidos por el Ayuntamiento de Gandía reconocen expresamente que los terrenos que deberán ser destinados a viario público no se han cedido a esa Corporación Local.

En efecto, el certificado de información urbanística expedido por el Ayuntamiento de Gandía (Expediente. 40010/2025, CI-081/2025), aportado con la propia escritura, afirma literalmente que:

"La parcela en la calle (...) invade parcialmente el dominio público viario, ya que la alineación definida del PG secciona parte de la edificación existente, por lo que se encuentra fuera de ordenación. Será necesario alinear la parcela conforme al planeamiento, lo que conllevará la cesión y urbanización de la parte de viario afectado, y deberá reponer el pavimento de la acera invadida."

La anterior realidad es confirmada a través de la segunda certificación municipal obtenida por el Registro de la Propiedad durante la tramitación del artículo 199 LH, en la que se indica que "la alineación proyectada del viario público secciona la edificación ya existente de carácter privado, por lo que se encuentra fuera de ordenación, no habiéndose producido la cesión de esta parte de la parcela, que tiene carácter demanial" (…)

2. El carácter demanial que los certificados urbanísticos atribuyen a la superficie de la finca afecta al destino urbanístico de viario público carece de fundamento jurídico.

Entiende esta parte que las afirmaciones de que la parcela "invade parcialmente el dominio público viario" (que realiza la primera certificación) y "tiene carácter demanial" (que recoge la segunda certificación), en modo alguno pueden desplegar efectos jurídicos en la calificación de la operación cuya inscripción pretende esta parte.

Y ello por cuanto que, constituye jurisprudencia reiterada y pacífica del Tribunal Supremo que la calificación de un terreno en un instrumento de planeamiento urbanístico como destinado a uso o dominio público no es, por sí solo título suficiente para operar la transmisión del dominio desde el patrimonio privado al público.

Para ello se requieren dos condiciones acumulativas: (i) que el terreno salga del patrimonio del propietario particular y entre en el patrimonio municipal; y (ii) que la Administración realice un acto formal de aceptación.

Así lo declara con toda claridad la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 13 de abril de 2026, en la que, recogiendo y sistematizando la doctrina precedente, señala:

"Fácilmente se observa que ni el instrumento de planeamiento, ni la calificación que se haga de un terreno, ni la determinación de un destino o uso público, ni el hecho de que se haya ejecutado una obra pública, se recogen entre los modos de adquirir el dominio."

Y más adelante concluye:

"El solo hecho de que una finca o parte de ella esté destinada a zona verde o a un uso dotacional no permite afirmar su carácter de dominio público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la entidad 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. Dichas condiciones no consta que se materializaran en el supuesto litigioso…"

La anterior línea de entendimiento no es nueva, sino que trae causa de un cuerpo doctrinal constante y continuado. Así nos lo recuerda el Tribunal Supremo en su

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

Sentencia de 17 de noviembre de 2015 (…), recogiendo la doctrina sentada desde la Sentencia de 24 de diciembre de 1996, declara:

"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. (...) La inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación... 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".

3. En el caso que nos ocupa, no concurren los requisitos para que pueda considerarse que la superficie de la parcela afecta a destino público (viario) tiene carácter demanial.

En efecto, ello es así porque, trasladando la anterior doctrina al supuesto que nos ocupa, es evidente que:

– No existe acto alguno de cesión formalizada por esta parte: ni escritura pública, ni acta notarial, ni ningún otro instrumento jurídico por el que quienes suscriben hayan transmitido al Ayuntamiento de Gandía parte alguna de la finca registral 10.056.

– No existe acto de aceptación por el Ayuntamiento de Gandía. No consta en ningún documento del expediente acuerdo municipal alguno de aceptación de cesión, afectación al dominio público ni incorporación al inventario de bienes municipales.

– Más bien al contrario, Como hemos visto ut supra, el propio Ayuntamiento de Gandía reconoce en los certificados expedidos que la cesión "no se ha producido", advirtiendo que "será necesario" realizarla en el futuro.

– La finca registral permanece inscrita a favor de esta parte, gozando de la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual se presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento.

Las anteriores consideraciones permiten comprobar que la calificación impugnada, de denegación de la inscripción por una presunta invasión del dominio público, se sustenta en una premisa la demanialidad de parte de la parcela) que carece manifiestamente de fundamento por cuanto que no concurren los requisitos exigidos por el Tribunal Supremo para que se haya producido esa mutación demanial: (i) acto de cesión; y (ii) aceptación de la misma por parte del Ayuntamiento de Gandía.

Siendo ello así, entiende esta parte que procede revocar la resolución impugnada y reconocer el derecho de quienes suscriben de inscribir la escritura de Declaración de Obra Nueva Terminada (por antigüedad) otorgada el día 16 de octubre de 2025 ante la Notaria de Gandía, D.ª María Teresa Marín Garrido, bajo el núm. 2025 de su protocolo.

Cuarto.–La georreferenciación de la parcela y de la edificación fue aportada con la escritura. El certificado técnico del arquitecto contiene las coordenadas exigidas por la Ley.

La calificación sostiene que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca constituye un "presupuesto esencial" para la inscripción de la obra nueva por antigüedad, apoyándose en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de junio de 2025.

Sin perjuicio de lo que se expondrá sobre el alcance de dicha doctrina, conviene destacar que el certificado de obra nueva antigua emitido por el arquitecto D. A. F. G. (colegiado núm. […] CTAV), de septiembre de 2025, incorporado a la escritura e

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

intervenido por la notaría, contiene en sus páginas finales las coordenadas georreferenciadas completas de:

– La parcela (referencia catastral 6005101YJ4260N0001WU, área 194,80 m²), expresadas en el sistema de referencia ETRS89, coordenadas U TM, huso 30 (EPSG: 25830), con la relación completa de vértices.

– La edificación construida (vivienda, porche cubierto y construcción auxiliar), con sus respectivas coordenadas de cada vértice. Siendo ello así, entiende esta parte que la escritura cuya inscripción se pretende incorpora la representación gráfica georreferenciada de la finca en los términos exigidos por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, lo que la calificación denomina “falta de georreferenciación” no es, en realidad, ausencia de datos gráficos, sino la imposibilidad de inscribir la base gráfica como consecuencia de la alegada invasión del dominio público. Se trata, por tanto, de un problema de fondo –la cuestión dominical analizada en el Motivo Tercero– y no de un problema formal de ausencia de georreferenciación.

En la medida en que la problemática de fondo ha sido analizada y resuelta en el motivo anterior (constatado que no existe dominio público sobre parte alguna de la finca) desaparece el obstáculo para la inscripción de la representación gráfica y, con ella, el pretendido óbice para la inscripción de la obra nueva.

Quinto.–La edificación reúne todos los requisitos exigidos por el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, para su inscripción como obra nueva por antigüedad.

Al margen de la cuestión relativa a la georreferenciación y al dominio público –que es el único defecto apreciado por la calificación–, esta parte entiende necesario dejar constancia de que la escritura cuya inscripción se pretende cumple todos los requisitos sustantivos exigidos por el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLS) para la declaración de obra nueva por antigüedad:

– Antigüedad acreditada: La edificación data del año 1950, según acredita tanto la certificación catastral descriptiva y gráfica (año de construcción: 1950) como el certificado del arquitecto D. A. F. G., que realizó visita de inspección el 24 de septiembre de 2025 y certifica que se trata de una edificación anterior a 1975. Han transcurrido más de setenta años desde su construcción.

– Prescripción de la acción de disciplina urbanística: El propio Ayuntamiento de Gandía, en su certificado urbanístico (Expediente 40010/2025), manifiesta expresamente que no existe ningún expediente de infracción urbanística que implique la demolición de la construcción. En la Comunitat Valenciana, las infracciones urbanísticas sobre edificaciones en suelo urbano prescriben a los quince años (artículo 255 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y su equivalente valenciano), plazo ampliamente superado.

– Coordenadas georreferenciadas. Aportadas en el certificado técnico del arquitecto, incorporado a la escritura, tal y como se ha expuesto en el Motivo Tercero.

– Certificado técnico de arquitecto competente. El certificado de obra nueva antigua fue emitido por D. A. F. G., arquitecto colegiado núm. (…) del CTAV, con firma electrónica reconocida, en septiembre de 2025.

– Descripción coincidente con el Catastro. Los comparecientes en la escritura de declaración de obra nueva (es decir, quienes suscriben la presente) manifiestan, y el certificado catastral lo corrobora, que la descripción catastral coincide con la de la escritura en cuanto a la superficie de suelo (194,80 m² según escritura / 195 m² según Catastro), diferencia que se encuentra dentro del margen del cinco por ciento previsto por la legislación.

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

Siendo ello así, en la medida en que la escritura de declaración de obra nueva por antigüedad cumple con los requisitos exigidos por el artículo 28.4 TRLS, entiende esta parte que procede su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sexto.–La situación de fuera de ordenación de la edificación no impide su inscripción registral.

Finalmente, debemos advertir que la circunstancia de que la edificación se encuentre "fuera de ordenación" régimen urbanístico reconocido por el Ayuntamiento de Gandía en su certificación– no constituye, por sí sola, obstáculo alguno para la inscripción registral de la obra nueva.

El artículo 28.4 TRLS no condiciona la inscripción de la obra nueva por antigüedad a que la edificación esté en situación de conformidad urbanística plena. Precisamente, la institución de la obra nueva por antigüedad existe para dar acceso al Registro a edificaciones preexistentes respecto de las cuales ya no es posible adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, ya sea por prescripción de la infracción o por cualquier otra causa.

El Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente, como recoge la ya citada Sentencia de 13 de abril de 2026, que las normas administrativas y urbanísticas se aplican sin perjuicio de los derechos de carácter civil que corresponden al sujeto y con respeto a los mismos, a no ser que medie el instituto de la expropiación.

De este modo, el régimen de "fuera de ordenación" afecta a las obras que pueden realizarse en el inmueble (solo obras de conservación, según el certificado municipal), pero no priva al propietario de su derecho de dominio ni impide la constancia registral de la realidad física de la edificación existente.

En consecuencia, la situación de fuera de ordenación es un dato relevante a los efectos urbanísticos y de limitación de las actuaciones edificatorias futuras, pero es jurídicamente irrelevante a los efectos de la inscripción de la obra nueva preexistente conforme al artículo 28.4 TRLSRU.

En su virtud,

Solicitamos que, teniendo por presentado este escrito junto con la documentación que lo acompaña, lo admita, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Gandía núm. 4 de fecha 5 de mayo de 2026 (Entrada núm. 3.863/2026, Asiento núm. 2.123, Diario 2026), y, en mérito de lo expuesto, dicte resolución por la que se acuerde (i) estimar el presente recurso; (ii) revocar la calificación negativa impugnada y; como consecuencia de ello, (iii) ordenar la inscripción de la escritura de Declaración de Obra Nueva Terminada (por antigüedad) otorgada el día 16 de octubre de 2025 ante la notaria María Teresa Marín Garrido, bajo el núm. 2025 de su protocolo, relativa a la finca registral 10.056 del Registro de la Propiedad de Gandía núm. 4.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 8 de junio de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 132 de la Constitución Española, 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 9, 10, 18, 199, 202, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1986, 20 de abril de 1988, 24 de diciembre de 1996, 6 de noviembre de 2014, 17 de noviembre de 2015 y 13 de abril de 2026; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 30 de enero de 2014, 19 de julio de 2016, 19 de julio

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

de 2018 y 4 de enero, 23 de abril y 19 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de noviembre de 2022, 3 de julio y 7 de septiembre de 2023, 3 de octubre de 2024 y 25 de marzo, 12 y 24 de junio, 30 de septiembre y 22 y 27 de octubre de 2025.

1. En el presente caso, los recurrentes solicitan la inscripción de una declaración de obra nueva por antigüedad sobre la finca registral 10.056 del término de Gandía, que se corresponde con la identidad de la parcela con referencia catastral 6005101YJ4260N0001WU, que tiene una superficie registral de 200 metros cuadrados y catastral de 195 metros cuadrados. Dicha documentación ya fue presentada anteriormente, habiéndose tramitado un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que culminó con nota de calificación negativa, puesto que solicitándose la inscripción de una declaración de obra nueva por antigüedad, es preceptiva la previa inscripción de la georreferenciación de la finca, para que el registrador pueda comprobar que las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación se ubican íntegramente dentro de las coordenadas de la finca sobre la cual se declara la obra nueva. La inscripción de la declaración de obra nueva se suspendió, porque la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria culmino con nota de calificación negativa por invasión de vial público. Ahora, vuelve a presentarse la misma documentación, con una instancia de los recurrentes quienes vuelven a solicitar la inscripción, solicitando que no se tramite expediente del artículo 199.

2. La registradora emite calificación suspensiva por entender que no procede tramitar nuevo expediente, reiterando la denegación de la inscripción de la obra nueva, puesto que procede la denegación de la inscripción de la georreferenciación de la finca por invasión del dominio público, como ya se acreditó con la tramitación del expediente anterior.

3. Los recurrentes alegan que la nota de calificación está mal fundamentada por las siguientes causas:

a) aplica indebidamente la doctrina de la Dirección General relativa a la no necesidad de volver a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si ya se ha tramitado y no se presenta nueva documentación, puesto que en el presente caso se ha desistido del asiento de presentación y no se interpuso recurso contra la nota de calificación inicial. Alega que la nota de calificación no se comunicó a los otorgantes, sino al notario autorizante y que, cuando tuvieron conocimiento de la misma, casi no quedaba plazo para interponer el recurso, por lo que, a consejo del notario autorizante desistieron del asiento de presentación, para volverlo a presentar e instar nueva calificación.

b) confunde los conceptos «fuera de ordenación» y «dominio público», entendiendo la registradora que la georreferenciación de la finca invade dominio público, lo que carece de sustento, según el recurrente, puesto el hecho de que la finca seccione la alineación del vial público no supone invasión del dominio público, sino una situación de fuera de ordenación, puesto que los actos de clasificación y calificación que derivan del instrumento de planeamiento urbanístico no son, por sí solos, títulos suficientes para operar la transmisión del dominio privado al público, si no se ejecutan las normas de planeamiento.

c) el acto de declaración de obra nueva por antigüedad documentado en el título calificado cumple con todos los requisitos de los artículos 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y 202 de la Ley Hipotecaria, pues hay georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva y certificación del técnico con la descripción y antigüedad de las obras y con las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, además de un informe municipal con la situación urbanística de la finca.

d) la situación de fuera de ordenación no impide la inscripción registral, puesto que el artículo 28.4 permite la inscripción de una declaración de obra nueva por el régimen de antigüedad, es decir, para dar acceso registral a edificaciones preexistentes respecto de las cuales ya no es posible adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, ya sea por prescripción de la infracción o por cualquier otra causa.

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

4. Entrando el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, hemos de dar respuesta a dos cuestiones distintas, que se imbrican en el supuesto de hecho del presente recurso, cuales son la procedencia o no de la tramitación de un nuevo expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando ya se ha tramitado otro y no se aporta nueva documentación y si la calificación denegatoria de la inscripción de la obra nueva por antigüedad, por denegación de la inscripción de la georreferenciación de la finca es ajustada o no a Derecho.

5. Respecto a la primera de las cuestiones, esta Dirección General ha declarado en las Resoluciones de 10 de noviembre de 2022 y 3 de julio de 2023, como alega la registradora en su nota de calificación que, tramitado en su día expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y emitida calificación negativa, por haberse presentado alegaciones por un colindante, puede el registrador negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día. Ello ocurre en el presente caso. La alegación de los recurrentes a que esta doctrina solo se aplica cuando no se interponga recurso contra la nota de calificación no puede ser atendida, puesto que, si no se interpone recurso, la nota de calificación deviene firme. Por tanto, esta Dirección General entiende que no procede tramitar nuevo expediente, pero tampoco los recurrentes solicitan su tramitación.

6. Cuestión distinta de la anterior, es si el presentante o interesado puede presentar la misma documentación y obtener una nueva calificación negativa para poder interponer recurso, que no se interpuso a la nota de calificación derivada de la primera presentación del título. Antes de responder a esta pregunta, debe precisarse que, habiéndose presentado telemáticamente la escritura, la notificación registral al presentante del título, que es el notario autorizante, se considera correcta, conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Si la misma no se puso en conocimiento del recurrente en su momento, no es una cuestión que pueda achacarse a una falta de notificación registral, sino de comunicación entre el recurrente y el notario autorizante. Dicho lo cual, ello no es óbice para que el otorgante efectúe nueva presentación para obtener nueva calificación y poder interponer, en su caso, los recursos que tenga por conveniente, de entre los regulados por la legislación hipotecaria contra la calificación de los registradores. Por ello, la Resolución de 30 de enero de 2014 declaró: «debe concluirse que, ante la nueva presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y mientras la cuestión no haya sido objeto de decisión por este Centro Directivo, debe el registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitere la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la Ley Hipotecaria». En el presente caso, es lo que sucede. No procede tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pero puede interponerse recurso frente la calificación negativa derivada del segundo asiento de presentación.

7. Concluido lo anterior, cabe determinar si la denegación de la inscripción de la georreferenciación de la finca y, por ende, de la declaración de obra nueva por antigüedad, es ajustada a Derecho. Antes de entrar en esta cuestión debe recordarse, como hace la registradora invocando la Resolución de 24 de junio de 2025, que la inscripción de toda declaración de obra nueva requiere la inscripción previa de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra, para que el registrador pueda calificar la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación (exigidas por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria), mediante la comparación de ambas geometrías, como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de enero y 23 de abril de 2019. Esta doctrina deriva de la mera aplicación de los principios de especialidad y del tracto sucesivo registral gráfico, que evita la inscripción de coordenadas de la superficie ocupada por la edificación descontextualizadas de las coordenadas delimitadoras de los vértices del perímetro de la finca.

8. Dicho esto, hay que tener en cuenta que nos situamos en la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva por el régimen de antigüedad, inscribible

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

por haber transcurrido los plazos de prescripción de la acción de la Administración para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida. Por tanto, es clave determinar si ha habido infracción de la legalidad urbanística. Para ello, hay que partir de la doctrina fijada por la Resolución 7 de septiembre de 2023, para un supuesto de hecho que también se refería a una finca ubicada en la Comunidad Valenciana. Declaró aquella resolución que «el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará será el que establezca la ley urbanística en vigor a fecha de finalización de la actuación urbanística». Aplicada, por analogía, esta doctrina al presente caso, resulta que la obra se finalizó según el certificado del arquitecto, en el año 1950. Por tanto, la normativa urbanística aplicable debiera ser la vigente en aquella época.

9. Esta fecha es esencial para determinar si ha habido infracción urbanística y si la calificación registral es ajustada a Derecho o no. En el presente caso, en el año 1950 siquiera se habían aprobado las normas de planeamiento vigentes en el Ayuntamiento de Gandía. Dichas normas determinan que hoy la parcela secciona las alineaciones de vial público previstas por el Planeamiento de Gandía, que se aprobó definitivamente mediante resolución de 7 de julio de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, siendo publicadas en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana de 10 de septiembre de 1999 y en el Boletín Oficial de la Provincia de 16 de agosto de 1999. Pero, dicha alineación no existía cuando se terminó la obra. La norma de planeamiento tiene carácter reglamentario y en ella la Administración efectúa una serie de actos declarativos, como la clasificación y calificación del suelo, determinando el régimen jurídico de cada parcela de terreno y, además, las alineaciones de los viales públicos, entre otras circunstancias. Pero, la norma general de planeamiento se ubica en la primera fase de la acción urbanística que requiere de una ejecución y de un control de la disciplina urbanística posterior a la ejecución.

10. Por ello, declara con toda claridad la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 13 de abril de 2026, alegada por los recurrentes que: «El solo hecho de que una finca o parte de ella esté destinada a zona verde, o a un uso dotacional, no permite afirmar su carácter de dominio público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la entidad 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. Dichas condiciones no constan que se materializaran en el supuesto litigioso». Esta Sentencia sigue la línea jurisprudencial, establecida por la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de diciembre de 1996. Concretamente, la de 17 de noviembre de 2015 declaró: «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. (...) La inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación (...) 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».

11. Por tanto, no puede decirse que la finca 10.056 del término de Gandía invada un vial público, sino que hay un desajuste cronológico entre las normas de planeamiento no ejecutado y la situación registral preexistente a la aprobación de las normas de planeamiento. Y, como entiende el recurrente no se ha realizado la ejecución del planeamiento mediante el sistema de ejecución del planeamiento correspondiente, que es el que ha de adaptar la situación registral previa a las previsiones del planeamiento.

12. Precisamente por esta falta de ejecución se afirma en la certificación de don P. R. S., jefe de Topografía y Técnico de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Gandía

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

que la descripción de la finca que debe constar en el Registro es: «Urbana: casa situada en la Playa de Gandía. Calle (...), con una superficie de parcela de 125 m², en la que existe una construcción de 119 m². Linda al Norte con la calle de (...); Sur, edifico (…), con referencia catastral: 6005102YJ4260N; Este, Calle de (...)y Oeste, Calle (...)». Esta descripción coincide con la que solicita el otorgante del título. Y en la certificación de octubre de 2025, emitida por don E. D. P., titular accidental del Órgano de Soporte de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Gandía, certifica, una vez consultadas las normas de planeamiento que: «La parcela no tiene la superficie mínima exigida de 400 m² para nuevas edificaciones, La parcela no cumple los requisitos para tener condición de solar. La parcela en la Calle (...) invade parcialmente el dominio público viario, ya que la alineación definida del Plan, secciona parte de la edificación existente, por lo que se encuentra fuera de ordenación. Es necesario alinear la parcela conforme a la alineación, lo que conllevará la cesión y urbanización de la parte de viario afectado, y deberá reponer el pavimento de la acera invadida». Pero, también se certifica que, existiendo ya la finca y la edificación cuando se aprobaron las normas de planeamiento, el régimen transitorio que prevé el Planeamiento es el de «autorización de obras de mera conservación, quedando prohibidas las de consolidación, las que impliquen aumento de volumen y las de modernización. Conclusión: En el inmueble solar objeto de este informe solo se permiten obras de conservación». Ello determina, como entiende el recurrente que la situación de fuera de ordenación no puede impedir la inscripción de la georreferenciación de la finca ni de la declaración de obra nueva por antigüedad, puesto que, al no existir el planeamiento, cuando se concluyó la obra nueva, no se produjo invasión alguna del dominio público.

13. Por ello, son de aplicación las normas el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo dispone: «(…) b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación. c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados». Así, desde el punto de vista urbanístico, no hay obstáculo para inscribir la obra nueva y la georreferenciación de la finca, puesto que cuando se concluyó la obra no había suelo alguno de la finca afecto a dominio público, comunicando al Ayuntamiento esa situación, para que pueda solicitar la práctica de la nota marginal en la que consten las limitaciones urbanísticas indicadas, previa comunicación a los titulares registrales.

14. Desde un punto de vista registral, nos encontramos con la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 27 de octubre de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

15. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 30 de septiembre de 2025, entre otras, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «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 fundos 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. De entre esos colindantes, los que sean titulares registrales merecen una especial consideración, como ha declarado la Resolución de 30 de septiembre de 2025, que deriva de la protección de los asientos registrales.

16. En el presente caso, se notifica al Ayuntamiento de Gandía, que lo que declara es que la parcela está fuera de ordenación y tratándose de una finca preexistente a las normas de Planeamiento, debe producirse la alineación con el viario público y sobre ella solo caben obrar de conservación. No existe declaración expresa por la cual el Ayuntamiento se oponga a la inscripción de la georreferenciación. Ciertamente, como ha declarado la Resolución de 22 de octubre de 2025, la protección registral que la ley otorga al dominio público debe extenderse al inscrito y al no inscrito, de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por ello, el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo obliga al registrador a comprobar que el suelo sobre el que se asienta la obra nueva antigua no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a los artículos 9, 199, 203, o 205 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. Para ello, se proporciona a los registradores la aplicación informática homologada, siendo uno de los requisitos de la homologación la posibilidad de incorporar la capa de información de las Administraciones Públicas con la delimitación del dominio público para su superposición con la georreferenciación de las fincas privadas, para poder prevenir la invasión. Con ello, refuerza el principio general, 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 que, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, es inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución.

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

17. Pero, la existencia de este principio no es óbice para declarar que la realidad física del dominio público ha de ser indubitada y la oposición de la Administración a la inscripción de la georreferenciación que afecta a su dominio público ha de ser tajante y concluyente. Ninguna de estas dos circunstancias se produce en el presente caso. En cuanto al carácter demanial del dominio público invadido, no es tal. Como reconoce el certificado municipal de octubre de 2025, la finca es preexistente a la delimitación de la alineación por las normas de planeamiento vigente del Ayuntamiento de Gandía. La obra se termina en el año 1950 y la aprobación de la norma vigente del Ayuntamiento de Gandía se aprueba en el año 1999. Por tanto, la delimitación de la alineación es una norma reglamentaria, pero todavía declarativa, Nos e han ejecutado las previsiones del Planeamiento mediante la correspondiente actuación de ejecución, ya sea sistemática o asistemática, que permita transformar la finca 10.056 de Gandía en solar, puesto que no cumple con la superficie mínima de la parcela en ese sector, que es de 400 metros cuadrados, siendo la de finca, registralmente de 200 metros cuadrados y catastralmente de 195 metros cuadrados y no se ha producido la adecuación de la misma a la nueva alineación determinada por el Planeamiento. Ello determina que la porción de terreno sobre la que se va a asentar el vial público no tiene todavía la condición de demanial que determina su inalienabilidad e imprescriptibilidad.

18. Esta matización del principio de protección general del dominio público, incluido el no inmatriculado, que debe entenderse al debidamente deslindado o ejecutado, ha sido defendido por algunas Resoluciones de esa Dirección General, basándose en la prohibición de indefensión de cualquier ciudadano, que proclama el artículo 24.2 de la Constitución. Así la Resolución de 19 de julio de 2018 revocó la nota de calificación registral por invasión del dominio público, por no ser indubitada la colindancia de la finca con la vía pecuaria, al haber sido declarada la referencia catastral que se alegaba como correspondiente con la identidad de la finca registral como dudosa y por no estar deslindada la vía pecuaria. En particular, el Fundamento de Derecho séptimo de la citada Resolución esta Dirección General declaró: «Y finalmente, la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde».

Previamente, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 20 de abril de 1988, había declarado: «ha de saberse dónde está situado éste y los límites de su superficie; si no hay datos sobre el terreno destinado a vía pecuaria y su delimitación con la finca privada colindante, la afirmación de que ha invadido el terreno de dominio público, carece de base, y más cuando, (…), tal terreno estaba siendo usado por el sancionado: el cambio de esta situación de hecho, había de tener una base, cual es la concreta determinación concreta del terreno que corresponde a la vía pecuaria; y esto falta en los actos administrativos recurridos, al no haberse efectuado el deslinde, ni actuación con audiencia del interesado que pueda tener unos efectos iguales o parecidos». Y la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1.986 ya destacó la necesidad de deslinde previo para el válido ejercicio de la facultad administrativa de recuperación posesoria, que «se subordina a que en la correspondiente prueba se acredite suficientemente, por un lado, la posesión administrativa, el uso público del terreno de que se trata, y, por otro, que el indicado uso haya sido perturbado por el administrado contra quien se dirige la acción”, y consideró “la falta de identificación del terreno reivindicado, aludiéndose a la necesidad de practicar un deslinde para precisar los límites de las propiedades en cuestión».

Y ahondando en esta línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2014 declaró fija como doctrina en su fundamento de Derecho segundo: «la limitación del deslinde administrativo efectuado por la Administración, así como de la mera inclusión en el Catálogo de Utilidad Pública, como posible título determinante de la propiedad discutida, pues dicho título, de eficacia administrativa, solo otorga presunción posesoria en favor del Patrimonio Forestal del Estado y, en su caso, de la Entidad pública a cuyo nombre figura, pero sin que sea suficiente, por el solo, para rectificar o

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

lesionar el derecho de propiedad de terceros». Dicha doctrina es aplicable al presente caso, donde falta la actuación urbanística ejecutiva que permita coordinar la finca preexistente con la nueva alineación del dominio público que le afecta y que permita a la finca reunir las características necesarias para adquirir la condición de solar.

19. En coordinación con esta doctrina, la Resolución de 12 de junio de 2025 entendió que, para poder estimar la alegación de la Administración, debía acreditarse la práctica de la correspondiente actuación ejecutiva, que permita rectificar situaciones registrales contradictorias o su inicio al realizar la contestación a la alegación. Y es que la protección del dominio público ha de serlo del que es indubitado, pues dicho principio debe también cohonestarse con el principio de legitimación registral que proclama el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 19 de septiembre de 2019 declaró que «entre la presunción de legalidad que protege a los actos administrativos y la legitimación derivada del Registro de la Propiedad debe, en el caso contemplado, concederse preferencia a esta última puesto que la indeterminación en los límites de ambas propiedades colindantes es únicamente imputable a la Administración al dejar de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria». Esta doctrina también puede extenderse al supuesto en el que la Administración Urbanística no haya concluido los actos necesarios para ejecutar las previsiones de la norma de planeamiento, que, aunque tenga naturaleza reglamentaria, es meramente declarativa.

20. En atención a esta última doctrina, debe entenderse que la alegación realizada por la Ayuntamiento de Gandía no tiene la consistencia necesaria para convertir en contencioso el expediente, puesto que la inscripción de la georreferenciación de la finca y de la declaración de obra nueva por antigüedad no perjudica a un suelo que tenga carácter demanial todavía, sino que determina el inicio del procedimiento de rectificación de la alineación entre la finca y el dominio público clasificado pero no ejecutado. Es el resultado de este expediente el que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, con las respectivas georreferenciaciones de la finca y del dominio público, resultantes de la actuación urbanística al respecto. Mientras esta se realiza, el Ayuntamiento puede conocer la situación de la obra nueva, mediante la comunicación de su inscripción, que al registrador le impone el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y la Administración puede hacer constar las limitaciones urbanísticas que derivan de la situación de fuera de ordenación, mediante la correspondiente nota marginal, previa comunicación de las mismas a los titulares registrales. Por ello, el Ayuntamiento no se opone expresamente a la inscripción de la georreferenciación, sino que se limita a declarar que la finca está en una situación de fuera de ordenación, no por vulnerar activamente las normas del planeamiento, sino porque la situación fue preexistente a la aprobación de dichas normas, entendiendo aplicable el régimen transitorio en el que solo se permiten obras de conservación. Solicitándose ahora la inscripción de la declaración de obra nueva terminada en 1.950, ello no se opone a lo exigido en ese régimen transitorio.

21. Y como declaró la Resolución de 3 de septiembre de 2025, la mera existencia de la alegación no es por si suficiente para emitir una calificación negativa, como se desprende del párrafo cuarto, segundo inciso del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Lo que procede, según la Resolución de esta de 16 de octubre de 2024, es el análisis registral de su contenido y verosimilitud, para que la negativa a inscribir esté debidamente fundamentada con motivos objetivos y razonados, ya que no puede ser arbitraria y discrecional, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025. Y ese juicio debe motivarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro.

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es

En el presente caso, del análisis de la evolución cronológica de los acontecimientos se deriva que no nos encontramos ante un supuesto de invasión de dominio público, sino ante una declaración de una zona determinada de dominio público, que previamente es de dominio privado, sin que se hayan realizado los actos administrativos ejecutivos correspondientes, por lo que el certificado e informes municipales responden al cumplimiento de lo previsto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, pero no tratan de impedir el acceso registral de la georreferenciación de la finca y de la obra nueva por el régimen de antigüedad, siendo erróneo el juicio de la registradora al analizar el contenido del informe del Ayuntamiento de Gandía.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, con inscripción de la georreferenciación de la finca y de la declaración de obra nueva sobre ella, por su carácter previo a la aprobación de las normas urbanísticas de Gandía y no ser contradictoria esta actuación con lo que prevén las mismas para las fincas preexistentes, sin perjuicio de la comunicación de la inscripción al Ayuntamiento por parte de la registradora, para que este pueda hacer constar por nota al margen las limitaciones urbanísticas que se deriven para las facultades del propietario de la misma, previa comunicación al titular registral, para que puedan ser conocidas por todos, hasta que se efectúe el correspondiente acto de ejecución del planeamiento en la unidad de ejecución correspondiente.

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 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23235
Verificable en https://www.boe.es