

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**20523** *Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división de fincas, declaración de obra nueva y extinción de comunidad, por existir dudas de si con la misma se invade una finca de titularidad municipal.*

En el recurso interpuesto por don S. L. A., en nombre y representación de doña C. A. D., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 6, doña María Cora Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división de fincas, declaración de obra nueva y extinción de comunidad, por existir dudas de si con la misma se invade una finca de titularidad municipal.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 10 de mayo de 2018 ante el notario de Vigo, don Ernesto Regueira Núñez, con el número 1.150 de protocolo, doña C. y don J. A. D., dueños en proindiviso de la finca registral número 6.821 del Ayuntamiento de Gondomar, dividieron materialmente la misma para formar dos nuevas fincas independientes, declararon sendas construcciones sobre las mismas y extinguieron el condominio existente, adjudicándose las fincas resultantes de la operación documentada.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se califica negativamente en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

Por la precedente escritura doña C. A. D. y don J. A. D., dueños por mitad y en proindiviso de la finca 6.821 de Gondomar –cru: 36017000702709–, previa rectificación de superficie de la misma; la dividen en dos fincas independientes formando las parcelas A y B, adjudicando la parcela A a doña C. A. D. y la parcela B a don J. A. D., declarando sobre cada parcela una casa.

Se hace constar en dicha escritura que actualmente la finca se halla dividida en dos parcelas independientes, lo que así ya consta a nivel del Concello de Gondomar, que en expediente 645/2017 ya las cita como dos parcelas que están dentro de núcleo de (...), y que tiene frente a camino público recogido en el inventario de bienes municipales. Por tanto la Xunta Local de Gobierno no procedió a la solicitud de licencia de parcelación por cuanto las parcelas ya les consta como divididas.

Se une a dicha escritura, la notificación de la resolución de la licencia de parcelación acordada por unanimidad de los miembros de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gondomar, en sesión de fecha dieciséis de noviembre de dos mil

diecisiete, bajo el número de expediente 645/2017, firmada digitalmente el día veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, por el Secretario accidental, don J. M. V. R., en la que consta que el día doce de julio de dos mil diecisiete, se emite informe jurídico desfavorable, y en los fundamentos técnicos y consideraciones jurídicas consta en el "Informe del arquitecto municipal de seis de junio de dos mil diecisiete que: 'La franja de terreno de cuatro con cuarenta metros por treinta y seis con treinta y seis metros, que se incluye en la parcela 1 está recogida en inventario de bienes municipales en el plano 6.3 y dentro del camino (...), por lo que no se podrá autorizar la parcelación propuesta'. 'Las dos parcelas están dentro del núcleo de (...) y tienen frente al camino público recogido en el inventario de bienes municipales. En el Catastro ese tramo figura también como camino. Por todo lo expuesto se entiende que no se podrá autorizar la parcelación propuesta y tampoco procede trazar la alineación. El día tres de julio de dos mil diecisiete, el arquitecto municipal emite informe complementario y dice: "Visto el requerimiento de la Alcaldía se entiende lo siguiente: En el Catastro las parcelas están divididas y el camino que figura en el inventario está como público en el Catastro; el camino tiene libre acceso, está separado por cierres de las parcelas y sirve de acceso a la otra y en cada parcela consta una vivienda. Visto el informe jurídico de doce de julio de dos mil diecisiete, resulta desfavorable, por cuanto las parcelas ya están divididas. Y la Junta de Gobierno Local acuerda rechazar la solicitud de licencia de parcelación.

Se incorporan a la escritura precedente unos planos de deslinde y situación de las parcelas divididas, realizados por el Arquitecto don F. M. M. en febrero de dos mil diecisiete, en los que constan las dos parcelas con unas superficies de 1.382 m<sup>2</sup> y de 1.640 m<sup>2</sup>, conforme a la descripción que consta en el precedente documento; si bien una de las parcelas divididas, en concreto parcela de 1.640 m<sup>2</sup>, introduce en su finca "La franja de terreno de cuatro con cuarenta metros por treinta y seis con treinta y seis metros", que está recogida en inventario de bienes municipales del Ayuntamiento de Gondomar, en el plano 6.3 y dentro del camino de (...), tal y como se ha hecho constar, por lo tanto que invade el dominio público.

La parcelación es una operación que necesariamente necesita para su inscripción base gráfica, según el artículo 9 de la L.H., no se aporta ninguna base gráfica conforme a la [sic] descripciones de las parcelas divididas.

#### Fundamentos de Derecho:

– Artículo 9. b) "Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices...".

– Artículo 199 de la Ley Hipotecaria: "1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios.

No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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

– Artículo 9 de la Ley Hipotecaria: “La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público”.

La DGSJFP en resoluciones, entre otras, de 23 de mayo de 2018, 29 de noviembre de 2019 insiste en la cautela que ha de tener el registrador a la hora de inscribir fincas que puedan invadir terrenos de dominio público e incide en lo siguiente: “...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 solo 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 (así, por ejemplo, los artículos 199, 203 y 205). Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que ‘todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente’ (vid. también la disposición adicional primera). 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...”

Resoluciones DGSJFP de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 12 de junio de 2019, señalan que la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En el precedente documento se pretende la parcelación de la finca 6.821 de Nigrán en dos parcelas de 1.383 m<sup>2</sup> y 1.640 m<sup>2</sup>, según un plano de deslinde que se incorpora a

la precedente escritura, si bien es necesaria para su inscripción la aportación de una base gráfica conforme a la descripción de las fincas divididas en el precedente documento, no pudiéndose aplicar la catastral por no corresponderse con la descripción de las mismas.

Según el referido plano de deslinde una de las parcelas divididas, en concreto parcela de 1.640 m<sup>2</sup>, introduce en su finca "La franja de terreno de cuatro con cuarenta metros por treinta y seis con treinta y seis metros", que está recogida en inventario de bienes municipales del Ayuntamiento de Gondomar, en el plano 6.3 y dentro del camino de (...), tal y como se ha hecho constar en el apartado de Hechos de esta nota de calificación, por lo tanto que invade el dominio público.

La resolución del Ayuntamiento de Gondomar, tiene en cuenta la división de la finca 6.821 de Nigrán, en base a las parcelas catastrales que respetan "la franja de terreno de cuatro con cuarenta metros por treinta y seis con treinta y seis metros", que está recogida en inventario de bienes municipales en el plano 6.3 y dentro del camino de (...), por lo tanto, para poder proceder a la inscripción de la parcelación objeto del precedente documento, deberá realizarse de acuerdo con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, ya que el informe del Ayuntamiento de Gondomar, hace constar que "las parcelas ya están divididas", en relación las bases gráficas catastrales, y describir la parcelas resultantes conforme a dichas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

En virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción solicitada, ya que no se aporta base gráfica conforme a la descripción de las parcelas divididas, no pudiéndose aplicar la catastral por no corresponderse con la descripción de mismas, y se advierte que si lo que se pretende es introducir en la parcela de 1.640 m<sup>2</sup> la franja de terreno de cuatro con cuarenta metros por treinta y seis con treinta y seis metros, que está recogida en inventario de bienes municipales del Ayuntamiento de Gondomar, en el plano 6.3 y dentro del camino de (...), se denegará la inscripción por invasión del dominio público.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cora Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Vigo 6 a día veintidós de marzo del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior calificación, don S. L. A., en nombre y representación de doña C. A. D., interpuso recurso el día 25 de abril de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. El Ayuntamiento de Gondomar inventarió un tramo de camino público sin afectación a terceros (identificado por la administración como camiño [...] A-B = "La franja de terreno de cuatro con cuarenta metros por treinta y seis metros") en un lateral de nuestra propiedad anteriormente registrada, sin comunicación alguna y sin poder, éste, acreditar su titularidad; alterando, con ello, los lindes del registro de la propiedad y, no figurando como camino público, ni camino, en el Catastro (...) ni en las escrituras.

Segundo. La decisión tomada por el Registrador se opone a consolidada jurisprudencia del TS, de ella, cabe mencionar la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1978: "El inventario Municipal es un mero registro administrativo que, por sí solo, ni prueba, ni crea, ni constituye derecho alguno a favor de la corporación, siendo más bien un libro que sirve, respecto de sus bienes, de recordatorio constante para que la Corporación ejercite oportunamente las facultades que le corresponden".

Tercero. La incorporación del camino en el inventario, podría ser constitutiva de un intento de usurpación, de una parte de nuestra propiedad, por parte del ayuntamiento, pues al carecer de título, su valor jurídico es nulo.

Sin la existencia del tramo de camino público, la representación catastral, coincidiría de forma más aproximada en superficie y, correctamente en lindes, con el título de propiedad heredado.

Otro indicio de que dicha franja no es, ni ha sido nunca, un camino público, es que solo sirve a nuestra propiedad, mientras que los caminos deben tener una utilidad pública, así lo confirma la Sentencia 20/2017 del Juzgado de Primera Instancia de Móstoles de fecha 14 de febrero, la cual incide en que los caminos públicos deben comunicar poblaciones y no propiedades privadas.

Cuarto. Los lindes son un bien jurídico protegido. Al Este de nuestra propiedad, no figura ningún tramo de camino público (...) y, la propiedad lindante (Ref. Catastral 9231812NG1693S0001EX) (...) al Este, por lo que nos consta, en su linde Oeste, tampoco.

El Registrador a la hora de inscribir fincas, que puedan invadir terrenos de dominio público, no debe otorgar valor al inventario municipal, sin contrastar o verificar la integridad de los lindes registrados.

Quinto. El inventario municipal no constituye prueba en contra frente al Registro de la Propiedad "La franja de terreno de cuatro con cuarenta metros por treinta y seis metros" es parte de una finca registrada.

Por lo cual,

Se solicita: No otorgar valor al inventario del ayuntamiento y, en consecuencia, adoptar una resolución fundada en Derecho en base a los motivos alegados.»

#### IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 y 27 de septiembre de 2017 y 11 de mayo y 5 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 20 de junio de 2022 y 9 de enero, 13 de marzo y 25 de abril de 2024.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede inscribir una escritura de división material, declaración de obra nueva y adjudicación en extinción de condominio. La registral 6.821 del Ayuntamiento de Gondomar tiene una superficie aproximada, según resulta de su historial registral de 3.700 metros cuadrados, si bien según reciente medición su cabida es de 3.023 metros cuadrados, con los siguientes linderos: «al Norte, más de V. B. R.; Sur, camino; Este, monte de P. G., antes E. T. y herederos de J. C.; y, Oeste, camino público y monte de herederos de E. T. M., antes J. P. B. y otros».

Por división material, se crean dos fincas nuevas e independientes: la parcela A, con una superficie de 1.383 metros cuadrados, que linda: norte, don J. A. D.; sur, camino; este, don J. A. D., y oeste, doña J. C. A. P.

La parcela B tiene una superficie de 1.640 metros cuadrados y linda: norte, doña M. I. E. M.; sur, camino y doña C. A. D.; este, doña M. J. T. E., y oeste, doña M. I. E. M., don C. A. V. y doña J. C. A. P.

Al título se incorpora notificación de la resolución de la licencia de parcelación, en la que consta informe jurídico desfavorable, por constar ya ambas fincas como independientes, constando asimismo, como fundamental, que: «La franja de terreno de cuatro con cuarenta metros por treinta y seis con treinta y seis metros, que se incluye en la parcela 1 está recogida en inventario de bienes municipales en el plano 6.3 y dentro del camino de (...), por lo que no se podrá autorizar la parcelación propuesta (...) Las dos parcelas están dentro del núcleo de (...) y tienen frente al camino público recogido en el inventario de bienes municipales. En el Catastro ese tramo figura también como camino. Por todo lo expuesto se entiende que no se podrá autorizar la parcelación propuesta y tampoco procede trazar la alineación».

Se incorporan también a la escritura precedente unos planos de situación de las parcelas divididas, de los que resultan las dos parcelas con unas superficies de 1.383 metros cuadrados y de 1.640 metros cuadrados, conforme a la descripción que consta en el título calificado, siendo relevante destacar que en dicha planimetría consta denominado como «plano de deslinde» la configuración física de las fincas creadas, en la que en el lindero este de la finca A se representa un camino, cuya delimitación y la grafía incorporada al plano (sobre el mismo se incluye la leyenda «J. A. D.», que se corresponde con la identidad del adjudicatario de la finca B) revelan que el mismo ha sido incorporado a la finca creada bajo la letra B en el título calificado, poniendo de manifiesta una posible usurpación de finca de titularidad demanial.

Presentado el título para su inscripción, el mismo es objeto de suspensión, por entender la registradora que con la operación documentada se produce una invasión del camino público, según manifiesta la propia Administración titular del mismo en los informes incorporados al título y por no aportarse representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes que se corresponda con la descripción que de las mismas se hace en el título.

El recurrente alega que el Ayuntamiento de Gondomar inventarió un tramo de camino como público en un lateral de su propiedad previamente inscrita, sin comunicación alguna sobre este extremo y sin acreditar su titularidad municipal; que el Inventario Municipal es un mero registro administrativo que por sí solo ni prueba, ni crea, ni constituye derecho alguno a favor de la Corporación, citando Sentencia del Tribunal Supremo sobre este extremo; y, en definitiva, que el referido camino público es parte de una finca ya inscrita, no constituyendo prueba alguna el Inventario Municipal frente a los pronunciamientos registrales.

2. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, 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. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente. No aportándose representación gráfica de las fincas creadas por división material, como veremos más adelante, es correcta la actuación de la registradora, que se limita a suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

3. Centrados en el fondo del asunto, el recurso no puede prosperar. Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o

certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público (véase, por ejemplo, el artículo 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, o el artículo 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para inmatriculaciones). 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 (bajo cuya vigencia tiene lugar la solicitud de inmatriculación objeto de este expediente), 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, información gráfica en que se apoya precisamente la calificación ahora combatida. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

4. En el caso de este expediente, y con independencia del valor jurídico que deba otorgarse al contenido del Inventario Municipal, es evidente que del informe incorporado al título resulta la afectación a camino público como consecuencia de la operación documentada; que la descripción de la finca formada por división bajo el número 1 dice que linda al este, con don J. A. D., y que en la cartografía catastral resulta que la franja de terreno que en el certificado técnico incorporado al título se atribuye a la finca formada por división bajo el número 2 tiene la consideración de camino público. En consecuencia, constando el carácter demanial de la franja de terreno atribuida a la finca creada bajo el número 2, según resulta de informe de la Administración afectada incorporada al propio título calificado, no cabe sino confirmar la nota de calificación.

Aunque, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición de la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación que pudiera resultar en una de dominio público.

Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Por todo ello, resulta correcta la actuación de la registradora a la vista del informe municipal, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la

inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada.

Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución municipal.

5. Señala también la registradora en su nota de calificación que debe aportarse representación gráfica alternativa de las fincas resultantes que sean conformes con la descripción que de las mismas se hace en el título.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la inscripción de la representación gráfica georreferenciada con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Esta Dirección General ya se ha pronunciado (cfr. Resoluciones de 27 de septiembre de 2017 y 11 de mayo de 2018) en cuanto a cuál ha de ser, en su caso, el procedimiento y conjunto de tramites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

Por el contrario, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, donde antes de procederse a la agrupación de ambas fincas se lleva a cabo una rectificación en cuanto a la circunstancia de la cabida de las fincas superior en ambos casos al 10 % respecto de la que consta inscrita.

En el caso de este expediente, la única representación gráfica incorporada al título es la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica que, según resulta de las descripciones atribuidas a las fincas resultantes de la operación de división, no se corresponde con éstas.

Y es que, como ha dicho esta Dirección General en Resoluciones como la de 15 de junio de 2020, es la delimitación georreferenciada de una finca la que determina la superficie y linderos de una finca (y no a la inversa). Y como dijeron las Resoluciones de 9 de enero y 13 de marzo de 2024, la descripción literaria que de la finca se hace en el título presentado y la base gráfica aportada han de coincidir.

En consecuencia, debe aportarse representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes de las operaciones documentadas, ya sea catastral por haberse rectificado el título para salvaguardar el camino que la Administración afirma tener naturaleza demanial, bien alternativa, por entender los titulares registrales que la cartografía catastral no se corresponde con la realidad física de los inmuebles.

En todo caso, Como destacó la Resolución de 20 de junio de 2022 «debe recordarse que conforme al apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta



de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, “para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca” y “deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar (...) autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario”. Y tal como resulta de la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, en su apartado primero, «para posibilitar la coordinación de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, podrá utilizarse el informe de validación gráfica alternativa que se obtiene a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro. Dicho informe se configura como un elemento indispensable para acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos que permiten incorporar una representación gráfica georreferenciada alternativa a la cartografía catastral, dándose cumplimiento a lo establecido, en tal sentido, en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 22 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.