

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5038 *Resolución de 15 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida.*

En el recurso interpuesto por don P. A. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, doña María López Álvarez, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición expresa del Ayuntamiento que alega invasión de dominio público, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 14 de julio de 2023 por la notaria de Colmenar Viejo, doña María Victoria Tejada Chacón, con el número 1.337 de protocolo, se declaraba una obra nueva sobre una finca y se solicitaba la inscripción de determinada georreferenciación alternativa de dicha finca.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, y tras la inscripción de la declaración de obra nueva y la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para posibilitar la inscripción de representación gráfica alternativa solicitada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de documento y presentación.

Tipo documento: Escritura Pública - Operación: Obra nueva.

N.º Protocolo/Procedimiento: 1337/2023.

Notario/Organismo autorizante: María Victoria Tejada Chacón.

Clase presentación: Persona - Presentador: S. S. L.

Fecha: 14 de julio de 2023 - Entrada: 1816/2023 - Asiento: 3336 - Diario: 54.

Aportación Impuestos: Junto a dicha escritura se acompaña declaración/ autoliquidación practicada con relación al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, según diligencia de presentación electrónica y carta de pago, generadas en la oficina virtual de la Comunidad de Madrid, cuya validez se ha comprobado mediante su código CSO: (...), constando calificada tal declaración como "Con Ingreso"; se archivan en el legajo correspondiente.–Colmenar Viejo, once de septiembre del año dos mil veintitrés (11/09/2023)..–Docs. complementarios acreditativos incorporados en copia objeto de presentación: i) Certificación catastral descriptiva y gráfica relativa a la finca urbana localizada en calle (...) de Manzanares El Real, en la que consta su referencia catastral, la cual seguirá incorporada al historial de la finca.–ii) Plano o levantamiento topográfico.–iii) Certificado acreditativo de la legalidad de la obra nueva declarada (concesión licencia, superficies, licencia primera ocupación).–Y iv) Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, cuya validez ha sido comprobada

mediante su código CSV: (...), del cual se ha obtenido la representación gráfica alternativa con la que se da tramitación al procedimiento de inscripción de representación gráfica que ahora se dirá.–Diligencia subsanación posterior: Dicha escritura ha sido complementada mediante una diligencia telemática extendida el día seis de los corrientes (06/09/2023) por la propia Notario autorizante, referente a la superficie total construida de la vivienda que es la que se ha indicado en esta inscripción.

Fecha inscripción acto jurídico principal (Obra nueva): 11 de septiembre de 2023, según consta en nota de despacho de esa misma fecha, que puede descargarse mediante su código CSV: (...)

Asunto:

Calificación negativa de la escritura reseñada, cuyos datos identificativos ya se han hecho constar al inicio, por María López Álvarez, Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo 2.

Examinados los complementarios correspondientes, previa inscripción del acto jurídico principal de la escritura, es decir, declaración de obra nueva, y con la previa tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para posibilitar la inscripción de representación gráfica alternativa solicitada, la Registradora que suscribe ha acordado suspender su inscripción en base a lo siguiente:

Hechos:

En la mencionada escritura de declaración de obra nueva, que fue otorgada por don P. A. M., como titular de la finca registral número 1.016 de Manzanares El Real, CRU 28078000134199, referencia catastral 5904924VL2150S0001TL, se declara obra nueva sobre dicha finca, la cual quedó inscrita como se ha indicado, y se solicita la coordinación de la base gráfica de la finca, según la representación gráfica alternativa dimanante del informe de validación gráfica catastral reseñado según la letra iv) de la enumeración de documentos complementarios de este documento; por ello, usando dicha representación gráfica se dio tramitación al mencionado procedimiento del artículo 199 LH, notificando así a posibles afectados por la futura inscripción de representación gráfica, constanding el listado completo, así como su estado, seguimiento y alegaciones producidas, en un expediente vinculado al asiento de presentación motivado por la escritura presentada, que quedó archivado en el legajo de expedientes de notificación de este Registro, referenciado con sus datos de presentación, es decir, Asiento 3336 Diario 54, Entrada 1816/2023.

Alegaciones:

Con fecha 9 de noviembre de 2023, el Ayuntamiento de Manzanares El Real (Madrid), a través de escrito de alegaciones firmado por Don José Luis Labrador Vioque, en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Manzanares El Real, cuya autenticidad ha sido comprobada mediante código de validación (...), el cual se adjunta, y en el que, con relación a dicho procedimiento, se presentan alegaciones mostrando disconformidad con el registro de la finca con la identidad gráfica pretendida por el solicitante, resultando la delimitación que consta en catastro, con una superficie de 620,84 m², ya que invadiría una bocacalle de calle (...) (dominio público) que está pavimentada, dotada con todos los servicios e infraestructuras, dando acceso a otras viviendas; también, en el mismo escrito se indica que se mostraría “conformidad con el registro de la finca con la identidad gráfica delimitada por la zona roja mostrada también en la segunda fotografía, que tiene una superficie aproximada de 574,8 m², ya que salvo error involuntario y mejor opinión fundada en derecho, no invadiría dominio público alguno.”.

Como comentario a estas alegaciones, yo, registradora dejo constancia de que la finca de referencia desde su inscripción 1.^a de segregación estuvo inscrita con 633,82 m², y al inscribirse la escritura de declaración de obra nueva motivó este procedimiento quedó

rectificada su superficie hasta los 621 m² (según artículo 201.3 LH), siendo que la escritura indica como erróneo la representación gráfica catastral (donde la finca aparece con una superficie 854 m² ya que comprende tanto una parte de la bocacalle mencionada en el escrito de alegaciones como parte de la parcela del colindante por el Este). Se menciona también que la representación gráfica que se pretende inscribir en este procedimiento es la alternativa a la catastral, contenida en el mencionado informe de validación gráfico aportado, la cual subsanaría el error dimanante de la representación gráfica catastral.

Conclusión:

Finalmente, teniendo en cuenta las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento, se suspende la inscripción de la pretendida inscripción de representación gráfica, por existir, a mi juicio, dudas fundadas sobre la identidad gráfica de la finca, existiendo posible invasión de dominio público.

Fundamentos Derecho:

- El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a facultades de calificación.
- Los artículos 9, 10 y 38, y en los contenidos en el título VI titulado “De la concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica” de la Ley Hipotecaria.
- El artículo 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, en lo relativo a las alegaciones efectuadas por colindantes acreditados.
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Resolución de 29 de octubre de 2.015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución 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.

En su virtud, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción de la representación gráfica alternativa pretendida hasta que las dudas fundadas aparecidas por la presentación de alegaciones sean disipadas o aclaradas.

Contra esta resolución (...)

Colmenar Viejo, a 24 de noviembre de 2023.–Firma digital Registradora, María López Álvarez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. A. M. interpuso recurso el día 15 de diciembre de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Motivos:

Primero. Don P. A. M. inicia actuaciones con el fin de elevar a público la vivienda construida en la parcela de su propiedad, finca registral núm. 1016, con referencia catastral 5904924VL2150S0001TL, y en su caso, coordinar el registro con la realidad extrarregistral.

En ese momento se observa disparidad de mediciones en los diferentes registros, esto es, en el Registro de la Propiedad núm. 2 consta, en su inscripción 1.ª, que la parcela cuenta con 633,82 m² (hace más de veinte años y con anterioridad a la construcción de la vivienda y la concesión licencia de obra emitida por parte del Ayuntamiento de Manzanares el Real) y en la representación gráfica catastral con 854 m², como bien recoge la Sra. Registradora en la calificación registral negativa que se impugna; y por cuyo, motivo el Sr. A. procede a coordinar la realidad registral con la extrarregistral y para lo cual encarga la

elaboración de plano o levantamiento topográfico e informe validación topográfica, reduciendo la superficie de la parcela a 621 m² (...)

En dicho momento, a través de dicho informe técnico se verifica la diferencia existente con el Catastro:

[se inserta imagen].

Segundo. El compareciente presentó en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Colmenar Viejo la escritura de obra nueva anteriormente reseñada, previa liquidación de forma telemática del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, a fin de que se procediera a la inscripción de declaración de obra nueva y la inscripción de representación gráfica propuesta para coordinar ambas realidades.

Tercero. La Sra. Registradora de la Propiedad núm. 2 de Colmenar Viejo, en el plazo reglamentariamente establecido, llevó a cabo una calificación denegatoria de la referida inscripción de representación gráfica "por existir dudas fundadas sobre la identidad gráfica de la finca, existiendo posible invasión de dominio público" (...)

Cuarto. Dentro del plazo al efecto establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, se interpone el presente recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad núm. 2 de Colmenar Viejo, toda vez que, de acuerdo con la normativa vigente, el documento objeto de inscripción contiene todos y cada uno de los requisitos exigidos de acuerdo con la doctrina de la Dirección General del Notariado (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) para que pueda acceder al registro, en cuanto que se trata de un documento en base al cual se declara la obra nueva de una vivienda y se subsana el error existe en la representación gráfica catastral de la finca registral núm. 10 6 y con referencia catastral 5904924VL2150S0001TL.

El motivo de rechazo por parte de la Sra. Registrador de la Propiedad en la calificación negativa que se recurre, obedece a:

– La Registradora llega a la conclusión de suspender la inscripción sin motivación alguna sino como consecuencia de unas meras alegaciones del Ayuntamiento de Manzanares el Real sin fundamentación fáctica ni jurídica.

El Consistorio, en su escrito de alegaciones, se opone a la inscripción a través de unas meras manifestaciones basadas en una superposición de imágenes sin informe técnico contradictorio alguno del propio Catastro que las respalden en el que contenga las correspondientes coordenadas georreferenciales y la preceptiva certificación.

Como consecuencia de ello, y con el fin de volver a contrastar la medición y la geolocalización de la parcela de mi propiedad encargo nuevo informe técnico en el que se levanta nuevamente plano de la finca (...) y por el que se confirma las mediciones contenidas en el primer informe técnico: las coordenadas son similares y la superficie también (610 m²).

Las pequeñas diferencias detectadas en la superficie y coordenadas (en los puntos confluyentes) entre ambos informes se deben a los muros de separación entre ambas fincas.

[se inserta imagen].

Don C. F. G., técnico que emite el segundo informe técnico (...) concluye que el problema radica en el propio Catastro, debido a que sus datos son incorrectos como se puede apreciar en la propia imagen de la fotografía aérea de la Sede Electrónica del Catastro.

Se consta fehacientemente que:

I. En la calle perpendicular a la calle (...) que mantiene el mismo nombre al ser una calle sin salida, los datos del Catastro invaden la calle, cosa que no ocurre con las parcelas limítrofes al Oeste de la parcela.

2. Los datos catastrales coinciden con la Calle (...) en dirección Norte-Sur pero no en dirección Este-Oeste, al sur de la parcela medida. El lado Este de la parcela está desplazado hacia el Este invadiendo al vecino colindante.

[se inserta imagen].

De estos dos errores proviene la diferencia de superficie entre los datos reales 610.10 m² y los datos de Catastro 854 m².

Quinto. El presente recurso se encuentra regulado en el artículo 66, así como en el artículo 322 y ss de la Ley Hipotecaria, estando don P. A. M. legitimado, de conformidad con lo que dispone el artículo 325 de dicho texto legal, y habiéndose interpuesto el recurso gubernativo en el plazo contemplado en el artículo 326 de la Ley Hipoteca y con los requisitos exigidos en el referido precepto, se interesa se siga su tramitación conforme dispone el artículo 327 del mismo texto legal.

Por todo lo expuesto anteriormente,

Solicito a la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública que, habiendo por presentado este escrito junto a la documentación que se acompaña, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad núm. 2 de Colmenar Viejo, en orden a la inscripción de la representación gráfica alternativa solicitada en escritura pública fechada el 26 de mayo de 2023, protocolo 1337, y tras la tramitación legalmente establecida, proceda a admitir el recurso gubernativo, dictando en su día Resolución revocando la calificación negativa impugnada y ordenando la práctica de la inscripción correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.»

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de diciembre de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que se le dio traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante de la escritura de obra nueva para que realizase las alegaciones que considerase oportunas, sin que dicha notaria haya realizado alegación o comentario alguno.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre de 2023 y las en ella citadas.

1. Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, el ayuntamiento de Manzanares el Real formula oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida por el titular de una finca registral, porque, según manifiesta el ayuntamiento, «invadiría una bocacalle de calle (...) (dominio público) que está pavimentada, dotada con todos los servicios e infraestructuras, dando acceso a otras viviendas», y aporta la correspondiente documentación gráfica.

La registradora suspende la inscripción señalando que «teniendo en cuenta las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento, se suspende la inscripción de la pretendida inscripción de representación gráfica, por existir, a mi juicio, dudas fundadas sobre la identidad gráfica de la finca, existiendo posible invasión de dominio público».

El interesado recurre alegando, en esencia, que «la Registradora llega a la conclusión de suspender la inscripción sin motivación alguna sino como consecuencia de unas meras alegaciones del Ayuntamiento de Manzanares el Real sin fundamentación fáctica ni jurídica». Y que «el Consistorio, en su escrito de alegaciones, se opone a la inscripción a través de unas meras manifestaciones basadas en una superposición de imágenes sin informe técnico contradictorio alguno del propio Catastro que las respalden

en el que contenga las correspondientes coordenadas georreferenciales y la preceptiva certificación».

2. Según la Resolución de 8 de septiembre de 2023 «es doctrina reiterada de este Centro Directivo respecto a la protección del dominio público que es un principio general, vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio 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, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial”. Así lo declaró en Resoluciones como la de 29 de noviembre de 2019.

Con la entrada en vigor de la reforma operada por la Ley 13/2015, se refuerza la obligación del registrador de protección del dominio público, aunque no esté inmatriculado, puesto que además del deber de comunicación de la práctica de ciertas inscripciones, que regula el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone la obligación de notificar previamente a todos los colindantes que puedan resultar afectados por la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca. Y para proteger ese dominio público, el artículo 199 dispone que “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”.

Por ello, desde la publicación de la citada ley, es doctrina reiterada de esta Dirección General que la protección registral del dominio público, incluso el del no inmatriculado, es uno de los principios generales inspirador de la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así lo declaró en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 30 de octubre de 2020, entre otras, afirmando la existencia de una “obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, 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, los bienes y derechos de dominio público o 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”. Y ello es así, aunque el dominio público, único título hábil para rectificar situaciones registrales contradictorias, no esté todavía deslindando, pues la obligación legal de los registradores de protección del dominio público implica también evitar que puedan producirse situaciones registrales contradictorias al acto de deslinde. Así, declararon las Resoluciones de 23 de enero de 2019 y 31 de enero de 2023 que el hecho de que el dominio público no esté deslindado no es óbice para poder admitir la oposición del Administración, la cual no es precisa una absoluta certeza acerca sobre el carácter público del camino, pues 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, teniendo la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, una marcada finalidad preventiva».

También señala dicha Resolución de 8 de septiembre de 2023 que «el informe de la Administración Pública ha de ser concluyente y estar emitido por la autoridad competente, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 2022 (...) por lo que como declararon las Resoluciones de 14 de enero de 2021 o 26 de abril de 2022, puede el registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada por la Administración resultan fundadas su dudas acerca de la posible invasión del dominio público».

3. En el caso del presente recurso, frente a la pretensión de inscribir una determinada georreferenciación alternativa, consta oposición concluyente formulada por el ayuntamiento de Manzanares el Real a través de escrito de su alcalde-presidente, que incluye las siguientes alegaciones:

«Única. Nos oponemos totalmente a la pretensión del promotor de la solicitud de inscripción de representación gráfica alternativa, con N.º de Entrada en ese Registro 1816/2023, por las razones que a continuación pasamos a exponer.

Que examinada la documentación que se acompaña unida a la notificación correspondiente a la representación gráfica superpuesta en la planificación catastral dentro del Geoportal del Colegio de Registradores, y una vez cotejada con la información técnica obtenida por este Ayuntamiento de la misma fuente, se ha comprobado que existen algunas inexactitudes y discrepancias, razón por las cuales presenta las siguientes alegaciones.

Si bien el solicitante, bajo su responsabilidad y según la documentación aportada en el expediente, manifiesta que la superficie de la finca quedaría inscrita con 621 m² aproximadamente, de los datos técnicos consultados de la finca que obran en el planeamiento urbanístico –ver documentos gráficos adheridos arriba–, evidencian dudas fundadas sobre la identidad gráfica de lo pretendido, además de una invasión manifiesta de un vial público.

Visto cuanto antecede, procede mostrar disconformidad con el registro de la finca con la identidad gráfica pretendida por el solicitante –y que se identifica delimitada por la zona azul mostrada en la segunda fotografía, resultando la delimitación que consta en catastro, con una superficie de 620,84 m²–, ya que invadiría una bocacalle de calle (...) (dominio público) que está pavimentada, dotada con todos los servicios e infraestructuras, dando acceso a otras viviendas.

No obstante, mostraríamos conformidad con el registro de la finca con la identidad gráfica delimitada por la zona roja mostrada también en la segunda fotografía, que tiene una superficie aproximada de 574,8 m², ya que salvo error involuntario y mejor opinión fundada en derecho, no invadiría dominio público alguno».

Y la fotografía a la que se remite es la siguiente:



Por tanto, siendo tal oposición del Ayuntamiento concluyente, por invasión parcial del dominio público, apoyada en datos gráficos, procede, conforme a los fundamentos jurídicos anteriores, confirmar la nota de calificación recurrida.

En consecuencia, 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, 15 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.