

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2753 *Resolución de 16 de enero de 2025, 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 accidental de Mogán, por la que se suspende la inscripción de una georreferenciación alternativa que implicaba reducir la superficie inscrita.*

En el recurso interpuesto por don S. S. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Mogán, doña Aitana Hernández García, por la que, constando durante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria oposición del Ayuntamiento que alega invasión del dominio público, suspende la inscripción de una georreferenciación alternativa que implicaba reducir la superficie inscrita.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 30 de octubre de 2023 por don U. S. S., en unión de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral expedido el día 5 de mayo de 2022 con código seguro de verificación, se solicitaba inscribir la georreferenciación alternativa de la finca registral número 4.273 de Mogán. Todo ello como constaba en la siguiente imagen:



II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Mogán, y una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento que es instancia suscrita el treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés, por don U. S. S., provisto del D.N.I. número (...); debidamente legitimada su firma por la Registradora de esta oficina en igual fecha; que fue presentada a las trece horas, veinticinco minutos, del día treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés, bajo el número de asiento 1.218, al folio 160, del Libro Diario 35; en unión de Informe de Validación Gráfica frente a parcelario Catastral expedido el cinco de mayo de dos mil veintidós con CSV: (...), a instancias de don A. M. C., Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado número (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía, a través de la Sede Electrónica del Catastro; habiéndose prorrogado el asiento a partir del dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, de conformidad con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, al haberse iniciado, en igual fecha, el procedimiento a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; solicitando que se inscriba la base gráfica, con la ubicación, delimitación gráfica, y superficie que resulta de la Certificación Catastra Descriptiva y Gráfica que se acompaña; habiendo concluido el procedimiento del citado 199 de la Ley Hipotecaria, el veinte de agosto de dos mil veinticuatro; cuyas diligencias, comunicaciones e incidencias, quedan archivadas en el legajo correspondiente, con el asiento electrónico número 1218/35; habiéndose suspendido la inscripción de la representación gráfica solicitada, toda vez que a la vista de las oposiciones presentadas, existen dudas fundadas de que la inscripción propuesta invada o modifique, en parte de su extensión, la geometría, perímetro y superficie de la vía de comunicación perteneciente al Dominio Público, de titularidad el Ayuntamiento de Mogán, y de Referencia catastral 35013A003092380000PF; según resulta de Informe técnico realizado por don F. J. A. Q., en su calidad de delineante funcionario municipal adscrito al Departamento de Urbanismo, Planeamiento y Gestión, y ratificado en segunda instancia por R. E. D. M., arquitecta técnica del Ayuntamiento de Mogán, como personal laboral con adscripción provisional del área de Urbanismo según el Decreto n.º 2438/2016-RH.

Por lo que existe un conflicto en cuanto a la limitación del derecho de propiedad que deber ser resuelto por acuerdo de las partes o vía judicial en el correspondiente procedimiento contradictorio de deslinde (Resolución de la D.G.R.N. de 14 de noviembre de 2.016).

Contra la presente nota de calificación (...)

Mogán, a veinte de agosto de dos mil veinticuatro.–La registradora Concepción Esther Ramírez Déniz [sic] Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aitana Hernández García registrador/a accidental de Registro de Mogán a día veintidós de agosto del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. S. V. interpuso recurso el día 25 de octubre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. Solicitud inicial sobre la base escritura e informe técnico o detrimento o reducción superficie.

El que suscribe es copropietario de la finca 4.273 de Mogán, C.R.U.: 35021000199194, objeto de procedimiento, según el título público calificado (...) (protocolo 420/2020 autorizado por la notaria doña María del Carmen Madrigal Hernández) (...)

La misma fue presentada y como consta en dicha Calificación, en unión de Informe de Validación Gráfica frente a parcelario Catastral expedido el cinco de mayo de dos mil

veintidós con CSV: (...), a instancias de don A. M. C., Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado número 6059 (...)

De todo ello resultaba que, teniendo más superficie inscrita, se quería adaptar la inscripción registral a la realidad, reduciendo su cabida.

Segundo. Oposición del Ayuntamiento de Mogán.

Que, desde un principio se opone frontalmente la corporación municipal, con base en un pobre informe de técnico no competente, como es un delineante.

Solicitada Certificación por esta parte (...) resulta que en el primer informe del delineante, Sr. A. Q., excediéndose en sus competencias aun reconociendo que nuestra propiedad no es lindante con propiedad municipal alguna inscrita, lo es con una, dice erróneamente, inscrita en el catastro; cuando el catastro no inscribe nada, ni puede adjudicar dominio, solo refleja datos físicos, según la Jurisprudencia que se refiere más adelante

Es más refleja literalmente, "En la representación de regularización pretendida, se indica con flecha azul, el lugar de discrepancia que afecta a la vía de comunicación de dominio público, pasando su superficie de 536 a 503 m²"; lo cual, sólo significa que, por nuestro técnico, se refleja la realidad, es decir, que la parte afectada no forma parte del camino o vereda. Sin que ello suponga, ningún impedimento para el uso del mismo. Pero nada de ello se comprueba por dicho técnico municipal, dada su falta de cualificación, ni se exige un mínimo de principio probatorio por la Sra. Registradora, solicitando una georreferenciación alternativa o acreditativa.

A todo lo anterior, hay que añadir que la Arquitecta municipal. Sra. D. M., vuelve a reflejar "Tercero: Que la regularización pretendida no afecta a Bien inventariado".

Es más, añade un nimio argumento, "Quinto: Y según la información disponible el muro que se ha levantado para que sustente la valla, se ejecutó por fuera de la acequia que delimita la vía de comunicación de Dominio público, tal como se puede observar en las imágenes que se insertan a continuación"

Dicho argumento no puede servir de oposición, toda vez que, el muro es un límite físico de una vereda rústica que prueba su límite en su arista exterior, como se puede apreciar en la foto, que nunca ha sido discutido por ningún copropietario de la zona. Tampoco ha sido discutido nunca por el Ayuntamiento, ni fue objeto de expediente sancionador, etc. Todo lo contrario, es prueba plena de la existencia de un lindero físico no cuestionado hasta el momento; lo que implica que la oposición es simplemente un capricho sin fundamentación alguna; reafirmando que el límite expuesto por la validación que sustenta la solicitud y el asiento, sólo pretende reflejar la realidad del derecho con título que la apoyar que no impide uso de vereda o camino alguno, lo que se aprecia de las fotografías obrantes en la Certificación. Sin que se entienda cómo la Sra. Registradora ha dado pábulo a unas alegaciones que no vienen acompañadas de un informe georreferenciado donde se compruebe la afección de la vereda en relación a un título que no ha exigido a la Administración para disipar dudas. Máxime, cuando ningún propietario de las fincas colindantes usan el camino se ha opuesto.

En nuestro Certificado Topográfico se regularizan incluso los linderos. Siendo importante citar en este punto la Jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto de la diferencia con la cabida del título; la cual establece que la identidad de la finca se puede determinar sobre el terreno por sus cuatro puntos cardinales, debiendo éstos concretarse con precisión, (S.S. 16 Jul. 1990 EDJ 1990/7658, 5 Mar. 1991 EDJ 1991/10845, 1 Dic. 1993 EDJ 1993/10944 y 25 de mayo de 2000 EDJ 2000/10845, entre otras muchas); lo que se realizado en el presente caso, mediante la incorporación del trabajo contrario del Ayuntamiento que no aporta principio probatorio alguno que determine cuales con los linderos del camino discutido; por lo que no entiende esta parte por qué la Sra. Registradora tiene dudas sobre algo que solo se basa en un trazado desplazado en base gráfica catastral, de cuyo origen dominical por parte del Ayuntamiento no se tiene ni rastro.

Tercero. Motivos del recurso. Incongruencia.

Efectivamente la Sra. Registradora basa su Calificación en hechos inexistentes y no probados mínimamente; por lo que, existe incongruencia en dar por probado que la validación afecta a una finca de dominio público, cuando no existe un solo indicio de ello.

Estima esta parte, dicho sea con respeto que, la Sra. Registradora, ha dado validez a meras especulaciones de funcionarios públicos.

Es más, para asombro de quien recurre, han sido aceptadas sin dudar. En consecuencia, la Calificación no tiene base porque:

– En primer lugar, no consta el título habilitante y de adquisición de la propiedad de la administración local para que el técnico municipal concluya que se trata de dominio público; no constando la certificación a que se refiere el artículo 53 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Por lo que, la inexistencia de título o documento que justifique cesión alguna o el carácter dominical que falsamente quiere dársele; supone que dicha afirmación por parte de los técnicos municipales, raye lo delictivo, y que no se puede dar el carácter que la oficina catastral le confiere alegremente.

– En segundo lugar, no se ha aportado siquiera informe de georreferenciación que acredite invasión alguna más allá de los límites físicos existentes y no discutidos con anterioridad al trámite que nos ocupa. Deduciéndose del informe topográfico objeto de validación que, el catastro no refleja la realidad de la zona, estando desplazada la base gráfica catastral; no invadiendo nuestro lindero camino alguno, cuya creación es fruto de la voluntad de los copropietarios de la zona, y no de la intervención de la administración.

– En tercer lugar, por lo que se refiere a dicho camino (en realidad vereda rústica para uso de fincas privadas) “no” aparece reflejado como viario público en de Mogán. Lo que se prueba con el hecho que no se haya podido aportar por los técnicos municipales nada al respecto.

Es obvio que la falta de aportación, por inexistente, de elemento o dotación pública prevista en los planos de normativa urbanística, determina su ausencia fáctico-urbanística e inexistencia legal.

– En cuarto lugar, no pueden basarse los técnicos municipales en que es el catastro el que le da el carácter de camino público o bien de dominio público.

Efectivamente, como debe saber la Sra. Registradora, el Catastro afecta sólo a datos físicos (descripción, linderos, contenido, etc.), no sienta ninguna presunción de posesión dominical que no vaya acompañada de título alguno. Tanto es así que, el Tribunal Supremo Sala 1.ª S 26-5-2000, n.º 525/2000, rec. 2311/1995, ha determinado:

“(…) es doctrina reiterada como la de 2 de diciembre de 1998 (...) según la cual ‘el Catastro afecta sólo a datos físicos (descripción, linderos, contenido, etc.) nada más, no sienta ninguna presunción de posesión dominical en favor de quien en él aparece propietario. Si las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, no pasan de ser indicios que necesitan conjugarse con otros medios probatorios (sentencias de esta Sala de 16 de noviembre de 1988 y 2 de marzo de 1996 y las que en ellas se citan), con más razón no pueden ser tampoco por sí mismas prueba de una posesión a título de dueño.”

Dicho criterio es seguido por las Audiencias provinciales, como la de Asturias sec. 6.ª, 26-11-2012, n.º 459/2012, rec. 367/2012; cuando dice: “Ello es así porque para determinar esa prevalencia ha de darse prioridad a los títulos de dominio esgrimidos por una y otra parte (resultando que el Ayuntamiento no aporta ninguno) sobre los datos reflejados en el Catastro, dado que estos últimos, como así lo viene declarando con absoluta reiteración la jurisprudencia del TS, recogida entre otras en su sentencia de fecha 26 de mayo de 2000 (...), no prueba la propiedad, no constituyendo por sí solo prueba del dominio de la descripción de las fincas que refleja, en este caso esos datos

catastrales ha de estimarse están más desvirtuados teniendo en cuenta la discrepancia existente entre la realidad...”.

En conclusión, la Sra. Registradora no puede negarse a proceder al registro de la georreferenciación presentada por esta parte; simplemente, porque no existe ni título ni georreferenciación contradictoria, ni mínima prueba de la existencia de dominio público, más allá de la localización física de una vereda en rústica perfectamente delimitada, Máxime, cuando en los propios informes se reconoce que el bien no está inventariado

Cuarto. Resolución impugnada y documentos probatorios (...)

En su virtud,

Solicito: Que habiendo por presentado este escrito, con el/os documento/s que lo acompaña/n, se sirva admitirlo/s, tener por formulado recurso contra la calificación en el asiento 1218, folio 160 del Diario 35, en tiempo y forma; y, seguido que sea el procedimiento a que se refiere la Ley Hipotecaria, en sus artículos 324 y siguientes, revoque la Calificación contra la que se recurre, determinando que debe inscribirse en los libros del registro la validación técnica identificada en el cuerpo de este escrito con base en el título presentado.»

IV

Mediante escrito, de fecha 7 de noviembre de 2024, la registradora de la Propiedad titular de Mogán, doña Concepción Esther Ramírez Déniz, se ratificó en la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, entre otros extremos, hacía constar lo siguiente:

«Uno. La representación gráfica aportada por el Ayuntamiento es la que resulta de la cartografía catastral.

Dos. Con la ayuda de la herramienta gráfica de que dispone este Registro de la Propiedad se aprecia que es posible la existencia de desplazamiento en la cartografía catastral por lo que la invasión de la vía pública podría deberse a ese desplazamiento de la cartografía catastral que por sí misma no tiene que suponer la invasión real del dominio público.

Tres. Es por ello que se solicita al Ayuntamiento informe aclaratorio sobre si existe o no invasión real del dominio público. Dicha solicitud se remite a través del Sistema de Interconexión del Registros -SIR-

Cuatro. Se recibe telemáticamente escrito firmado electrónicamente por don Juan Mencey Navarro Romero, Teniente Alcalde del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, cuyo CSV ha sido comprobado por este Registro. A dicho escrito se incorpora informe emitido por doña R. E. D. M., arquitecto técnico del Ayuntamiento de Mogán en el que tras incluir el informe del técnico municipal anteriormente reseñado añade fotografías de la zona afectada concluyendo lo siguiente: “Según la información disponible el muro que se ha levantado para que se sustente la valla, se ejecutó por fuera de la acequia que delimita la Vía de comunicación de dominio público, tal como se puede observar en las imágenes que se insertan”».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2022 y las en ella citadas.

1. La registradora, tras tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria «suspende la inscripción de la representación gráfica solicitada, toda vez que a la vista de las oposiciones presentadas, existen dudas fundadas de que la inscripción propuesta invada o modifique, en parte de su extensión, la geometría, perímetro y

superficie de la vía de comunicación perteneciente al Dominio Público, de titularidad el Ayuntamiento de Mogán, y de Referencia catastral 35013A003092380000PF».

El promotor del expediente recurre alegando, en esencia, que:

- «no consta el título habilitante y de adquisición de la propiedad de la administración local para que el técnico municipal concluya que se trata de dominio público».
- «no se ha aportado siquiera informe de georreferenciación que acredite invasión alguna».
- «el catastro no refleja la realidad de la zona, estando desplazada la base gráfica catastral; no invadiendo nuestro lindero camino alguno (...) no pueden basarse los técnicos municipales en que es el catastro el que le da el carácter de camino público o bien de dominio público».

La registradora en su informe aclara que, aunque la cartografía catastral parece estar desplazada, el Ayuntamiento, a petición de la registradora para que aclare o concrete la posible invasión de dominio público, ha presentado un informe posterior con fotografías, según el cual «el muro que se ha levantado para que se sustente la valla, se ejecutó por fuera de la acequia que delimita la vía de comunicación de dominio público».

Estas alegaciones de la registradora en su informe no pueden ser tomadas en consideración. Máxime cuando no ha dado traslado de ellas al promotor del expediente para que pueda rebatirlas.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso a los documentos tenidos en cuenta en la calificación y el artículo 327 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción.

Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior».

Como tiene ya declarado este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 1 de junio de 2022, «no pueden ser tomadas en consideración, a efectos de este recurso, las matizaciones efectuadas por la registradora en su informe, pues éste corresponde a un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos (o como en el supuesto objeto de este expediente, matizarlos), ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 23 de abril de 2018). Por consiguiente, la presente Resolución se centrará únicamente en el examen y análisis de la calificación, tal y como ha sido formulada en la nota y notificada».

3. En el presente caso, la nota de calificación recurrida se fundamenta en que «existen dudas fundadas de que la inscripción propuesta invada o modifique, en parte de su extensión, la geometría, perímetro y superficie de la vía de comunicación perteneciente al Dominio Público, de titularidad el Ayuntamiento de Mogán, y de Referencia catastral 35013A003092380000PF».

Pero, después, la registradora, en su informe, reconoce «que es posible la existencia de desplazamiento en la cartografía catastral por lo que la invasión de la vía pública podría deberse a ese desplazamiento de la cartografía catastral que por sí misma no tiene que suponer la invasión real del dominio público».

Y tras la interposición del recurso, la registradora, en el informe que remite a este Centro Directivo, pasa ahora a fundamentar su calificación negativa, no en la invasión de

dominio público según cartografía catastral, sino en las fotografías que se adjuntan a otro informe posterior del ayuntamiento relativas «al muro levantado para sustentar la valla», las cuales fotografías no fueron ni siquiera mencionadas en la nota de calificación recurrida. No se aporta representación gráfica georreferenciada que justifique la invasión.

4. La nota de calificación recurrida, tal como consta redactada, se fundamentaba en una supuesta invasión del dominio público según cartografía catastral, pero la registradora, en su informe posterior, reconoce que «se aprecia que es posible la existencia de desplazamiento en la cartografía catastral por lo que la invasión de la vía pública podría deberse a ese desplazamiento de la cartografía catastral que por sí misma no tiene que suponer la invasión real del dominio público», pasando ahora a fundamentar su calificación negativa en otros datos o extremos (ciertas fotografías) no incluidos ni mencionados en la nota de calificación inicial.

5. Debe recordarse además que para que el registrador pueda rechazar la inscripción de una representación gráfica de una finca por supuesta invasión de otra, no es imprescindible que ésta última tenga su georreferenciación ya inscrita, pero tiene que justificar gráficamente la oposición.

Para ello si no la aporta inicialmente, el registrador podrá requerir al colindante que se opone que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada sí deberá ser objeto de traslado al promotor de la inmatriculación o de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, retrotrayendo actuaciones para que se dicte por la registradora diligencia para mejor proveer en la que se aporte representación gráfica por el Ayuntamiento colindante que se opone a la representación gráfica, dando traslado al promotor del expediente para poder alegar lo que a su derecho convenga, y una vez aclarado si se trata o no de desplazamiento cartográfico, y con toda la documentación existente, la registradora tome una decisión definitiva en orden a practicar o denegar la inscripción motivadamente.

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, 16 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.