

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**13536** *Resolución de 23 de mayo 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 Alcudia, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa ante la oposición formulada por Ayuntamiento por invasión del dominio público.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcudia, doña Carmen Sáenz de Santa María García-Avello, por la que deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa ante la oposición formulada por Ayuntamiento por invasión del dominio público.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública de declaración de ampliación de obra nueva y representación gráfica alternativa otorgada el día 27 de septiembre de 2023 ante el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 881 de protocolo, se pretendía inscribir la georreferenciación alternativa de determinada finca.

##### II

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

«Hechos y fundamentos de Derecho.

El día 13 de octubre de 2023 fue presentada telemáticamente en este Registro con el número de asiento 1292 del Diario 14, Escritura de Declaración de Ampliación de Obra Nueva y Representación Gráfica Alternativa, otorgada el 27 de septiembre de 2023, ante el Notario de Palma de Mallorca Jesús María Morote Mendoza, número 881/2023 de protocolo; habiéndose aportado físicamente una copia de dicho título al Registro el mismo día para su inscripción.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, por la presente le notifico que con esta fecha no se ha practicado la inscripción del documento reseñado anteriormente, por observarse los siguientes defectos:

No puede realizarse la inscripción solicitada, ya que durante el plazo otorgado para que los colindantes puedan alegar lo que a su derecho convenga en relación con los expedientes de incorporación de base gráfica, el Ayuntamiento de Alcudia ha presentado alegaciones en las que se opone a que tenga lugar la inscripción de la base gráfica presentada.

En el informe técnico municipal se indica que la modificación propuesta en la finca registral 2643 "Consiste en un desplazamiento y ampliación de la finca mencionada, que consecuentemente afecta al dominio público viario municipal. El límite noreste de la finca se desplaza más hacia el noreste e invade una parte del vial (...) Tanto la calle (...) como (...) están completamente consolidadas desde hace más de 30 años, los viales están acabados

y los muros de cerramiento que existen en las parcelas ya marcan la alineación, por ello no tiene sentido esta rectificación porque provoca un contrasentido motivado por el solapamiento de una realidad física actual sobre una representación gráfica antigua”.

Por tanto, se ha puesto de manifiesto que la delimitación gráfica de la finca no es pacífica con relación a uno de sus colindantes y además se puede producir la invasión de dominio público viario municipal. Por ello, de acuerdo con el artículo 199 LH y las resoluciones de la Dirección de seguridad Jurídica y Fe Pública que lo interpretan, no puede inscribirse la base gráfica en los términos indicados.

Visto lo expuesto, acuerdo:

No practicar la inscripción solicitada por los defectos subsanables expresados.

No se toma anotación de suspensión por no haberse así solicitado.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Esta calificación negativa podrá (...)

Así lo acuerda y firma El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen Sáenz de Santa María García-Avello registrador/a de Registro Propiedad de Alcudia a día trece de marzo del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 14 de marzo de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«A) Hechos (...)

B) Fundamentos de Derecho.

Único.

A juicio del notario aquí recurrente, el motivo de denegación de la inscripción debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente dice que “a 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”. A este respecto hay abundante doctrina del centro directivo coincidente con ese criterio legal (por ejemplo, Rs. de 23 de diciembre de 2020).

Ciertamente ese criterio no puede decaer porque el titular colindante sea un Ayuntamiento y no un particular, pues la ley no distingue entre ambos.

En todo caso, le hubiera resultado fácil al propio Ayuntamiento, mediante el informe técnico municipal que se cita en la calificación de la registradora, haber procedido a una exacta determinación de las coordenadas georreferenciadas, pues, tratándose de una cuestión de hecho determinable técnicamente (la exacta ubicación de los linderos), eso hubiera resuelto cualquier controversia.

Con mayor razón por cuanto:

a) Se trata de unos linderos con calles que, como bien dice el citado informe técnico municipal, “están completamente consolidadas desde hace más de 30 años”.

b) En el propio certificado de georreferenciación aportado como documento unido a la escritura, el técnico hace hincapié en que los linderos están desplazados en el Catastro, y se identifican los puntos concretos en que eso ocurre (página 4 del

certificado). Igualmente se indican en el plano que constituye la última página del certificado. E igualmente, en la penúltima página, donde hay un plano entero de la parcela en el que se puede apreciar cómo, de forma equivalente al desplazamiento en cuanto al lindero de la parte nordeste con (...), hay un desplazamiento hacia el suroeste en el lindero de la calle (...) O sea, que no hay en absoluto invasión de las calles municipales, como equivocadamente dice el informe técnico municipal, sino un desplazamiento de la parcela entera, sin que el informe técnico municipal, con evidente mala fe consigne ese hecho que resulta obvio. Porque si hubiera, como dice el informe técnico municipal, invasión del dominio público en el lindero nordeste de la finca (camí [...]), habría, recíprocamente, invasión de la parcela de titularidad privada por parte del "dominio público" en el lindero suroeste de la finca (calle [...]). Sin embargo, el Ayuntamiento se opone, como colindante por el norte, a la nueva georreferenciación, pero no se opone, en absoluto, a las georreferencias del lindero sur, a pesar de ser también colindante por este extremo de la parcela, pues estas "benefician" al Ayuntamiento. El Ayuntamiento estaría pretendiendo, pues, apropiarse de una parte de la finca privada (camí [...]) sin "devolver" a la finca la parte de esta presuntamente invadida (calle [...]) por el Ayuntamiento.

C) Solicitud. Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación objeto del mismo.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 19 de marzo de 2024, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 10 de noviembre de 2022.

1. La registradora deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida para una finca porque durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el Ayuntamiento de Alcudia ha presentado su oposición mediante informe del técnico municipal expresivo de que la modificación propuesta en la finca registral 2.643 «consiste en un desplazamiento y ampliación de la finca mencionada, que consecuentemente afecta al dominio público viario municipal. El límite noreste de la finca se desplaza más hacia el noreste e invade una parte del vial (...)». Por ello, la registradora considera que «se ha puesto de manifiesto que la delimitación gráfica de la finca no es pacífica con relación a uno de sus colindantes y además se puede producir la invasión de dominio público viario municipal».

El notario autorizante de la escritura que contenía la georreferenciación en cuestión recurre alegando, en esencia:

– Que al Ayuntamiento también le es aplicable la previsión legal de que 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.

– Que «le hubiera resultado fácil al propio Ayuntamiento, mediante el informe técnico municipal que se cita en la calificación de la registradora, haber procedido a una exacta determinación de las coordenadas georreferenciadas».

– Que «no hay en absoluto invasión de las calles municipales, como equivocadamente dice el informe técnico municipal, sino un desplazamiento de la parcela entera» y que «el Ayuntamiento se opone, como colindante por el norte, a la nueva georreferenciación, pero no se opone, en absoluto, a las georreferencias del lindero sur, a pesar de ser también colindante por este extremo de la parcela, pues estas “benefician” al Ayuntamiento».

2. La primera alegación reseñada del recurrente ha de ser desestimada, porque no estamos ante la mera oposición de quien dice ser propietario de una finca de derecho privado no inscrita a su nombre, sino ante la oposición de una Administración Pública en defensa de un dominio público no inscrito registralmente a su nombre. Y es sabido que la protección registral del dominio público se extiende incluso al que no esté debidamente inmatriculado. Así resulta del propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando dice 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» y de las numerosísimas resoluciones de este centro directivo sobre la materia.

3. Las siguientes alegaciones del recurrente aluden, en esencia, a que no estamos ante una invasión real del dominio público, sino sólo ante una invasión aparente a la vista de una cartografía catastral errónea por desplazada, y que el Ayuntamiento debería proceder a una correcta determinación de las coordenadas georreferenciadas del vial, para con ellas comprobar si hay o no invasión real en el terreno, o meramente virtual en una cartografía catastral desplazada.

A este respecto debe recordarse que, conforme al criterio de este centro directivo expresado en su 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. Pues, análogamente, también cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

Pero también es cierto que, conforme a 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 los supuestos de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral (...) es requisito necesario su metadatación y su constancia en el folio real. A tal fin, en estos casos la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación, todo ello en la forma que se determina con mayor precisión en el anexo II de la presente resolución».

4. En el presente caso, el informe de validación técnica catastral de la georreferenciación alternativa que se pretende inscribir tiene código seguro de verificación.

Accediendo a la sede electrónica del Catastro con dicho código seguro de verificación, se comprueba que tal georreferenciación alternativa implica, según la cartografía catastral, una invasión del dominio de 14 metros cuadrados, marcada como zona 4 en color rosado en la siguiente imagen: (...)

La visualización sobre ortofotografía es la siguiente: (...)

Por otra parte, en la propia escritura calificada consta incorporado un informe técnico que incluye el siguiente párrafo:

«Cuarto. Aseveración de error en la delimitación de las coordenadas catastrales de las parcelas catastrales respecto a su situación real (por invasión de dominio público).»

Dada la situación de invasión de dominio público que se observa en la superposición del levantamiento topográfico respecto de la cartografía catastral, y teniendo en cuenta la importancia y consecuencias que puede ocasionar la incorporación de la representación gráfica del inmueble, procedemos a determinar la aseveración del error en la delimitación de las parcelas existentes en la zona de invasión respecto de la cartografía catastral.

Para ello, se han enumerado aquellos puntos de cartografía catastral que se ven afectados de invasión del dominio público, los cuales se han representado gráficamente en el plano adjunto mediante la enumeración A, B, C, D, E y F.

En la siguiente tabla cada punto se ha relacionado con el punto correspondiente de la cartografía catastral, haciendo constar la magnitud (traslación en metros) y dirección (en grados decimales respecto al este geográfico) del desplazamiento que debe experimentar cada punto para adaptarse a la realidad.

Seguidamente, incorpora el siguiente cuadro: (...)

Por su parte, el notario autorizante y ahora recurrente también expresa que estamos ante un desplazamiento de la cartografía catastral.

5. En resumen, en el presente caso, tanto el técnico privado como el notario expresan la existencia de un error de desplazamiento de la cartografía catastral. Incluso el técnico municipal que formula oposición, habla de «desplazamiento y ampliación de la finca mencionada, que consecuentemente afecta al dominio público viario municipal» y alude al «contrasentido motivado por el solapamiento de una realidad física actual sobre una representación gráfica antigua».

Por todo ello, debería darse cumplimiento a la exigencia expresada en la resolución conjunta antes referida, conforme a la cual «en estos supuestos de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral (...) la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación, todo ello en la forma que se determina con mayor precisión en el anexo II de la presente resolución».

Y como aclaró la Resolución de esta Dirección General, de 4 de noviembre de 2021 «(...) de ellos, el fichero GML con las coordenadas correctas derivadas del levantamiento técnico sería objeto de inscripción formal, incorporación expresa a la aplicación gráfica registral homologada, y publicación en el geoportal registral, y el otro fichero GML, con las coordenadas catastrales desplazadas correspondientes, debería ser incorporado a una capa específica en tales aplicaciones, y utilizado especialmente en el proceso de coordinación gráfica con Catastro y seguimiento de sus vicisitudes, en los términos que se detallan en la resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020».

Sin embargo, en el presente caso, aunque el técnico metadota el desplazamiento en su informe incorporado a la escritura calificada, el informe de validación técnica catastral aportado no incluye tal metadotación, ni se ha aportado el doble GML exigido por la resolución conjunta.

6. Por todo lo expuesto, en el presente supuesto de georreferenciación alternativa que pretende corregir un error de desplazamiento de la cartografía catastral, procede estimar parcialmente el presente recurso, pero sólo en cuanto a que, conforme a la normativa y doctrina antes referida, la registradora, antes de emitir su calificación negativa debió requerir al Ayuntamiento para que, aportando las coordenadas correctas (no desplazadas) del vial, concrete cuál es la supuesta invasión real del mismo, en su caso, sin que pueda limitarse la invocar una mera invasión virtual en la cartografía catastral desplazada. Y a la vista de ello la registradora podrá resolver fundadamente sobre tal posible invasión. En cambio, procede desestimar el recurso en todo lo demás.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora sólo en cuanto a que, conforme a la normativa y doctrina antes referida, la registradora, antes de emitir su calificación negativa debió requerir al ayuntamiento para que, aportando las coordenadas correctas (no desplazadas) del vial, concrete cuál es la supuesta invasión real, pero confirmando entretanto la nota de calificación suspensiva dada la alegación de posible invasión de un bien demanial, teniendo en cuenta que el informe de validación técnica catastral aportado no incluye la metadatación, ni el doble GML exigido por 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.

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, 23 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.