

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**23144** *Resolución de 24 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pastrana-Sacedón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa y otra escritura de adición de herencia.*

En el recurso interpuesto por don A. M. B. C., abogado, en nombre y representación de don J. T. V., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, don Javier Casado de Mata, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa y otra escritura de adición de herencia.

#### Hechos

##### I

Mediante una escritura pública autorizada el día 1 de octubre de 2020 por la notaria de Benetússer, doña María del Pilar Samper Palomo, con el número 1.657 de protocolo, ratificada por la parte compradora mediante escritura otorgada el día 23 de enero del 2024 ante el notario de Madrid, don Juan Manuel Lozano Carreras, con el número 129 de protocolo, doña M. S. D. C. vendía a don J. T. V., que compraba, con carácter privativo, una finca no inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, a cuya demarcación hipotecaria pertenecía.

En esta escritura constaba, como título de adquisición por parte de la vendedora, que fue adquirida por la misma por herencia de su madre, doña G. C. M., en virtud de escritura de partición de herencias otorgada el día 17 de octubre de 2019 ante la misma notaria de Benetússer, doña María del Pilar Samper Palomo, con el número 2.094 de protocolo. Se protocolizaba en esta escritura de compraventa certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral con la que se decía que se correspondía la finca transmitida.

En la escritura de manifestación y adjudicación de herencias mencionada, doña M. S. D. C., como única heredera de su madre, doña G. C. M., se adjudicó, entre otros bienes, la finca cuya inmatriculación se pretendía.

##### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, junto con copias autorizadas de las mencionadas escrituras de ratificación y de manifestación y adjudicación de herencia, así como copia

de una escritura de adición de bienes a la herencia anterior, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de hecho:

I) Presentado en este Registro el documento arriba reseñado, se solicita la inscripción del mismo.

II) La finca comprendida en el documento no ha tenido acceso a Registro, por lo que se trata de la inmatriculación de la misma.

Fundamentos de Derecho:

I) Esta nota de calificación se extiende por el Registrador titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II) En cuanto al fondo de la cuestión: Conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.”

Conforme consta en el asiento de presentación 1692 del diario 81, donde ya se calificó el documento, previa verificación de la cartografía catastral de la parcela que se pretende inmatricular, se observó la posible invasión de un camino público perteneciente al Ayuntamiento del El Olivar, lo que se apreciaron dudas de identidad de que la propia parcela pudiera invadir parte de terreno de dominio público.

Que de conformidad con el señalado artículo y en virtud de la representación gráfica catastral que se pretende inscribir al amparo del artículo 9.b de la Ley Hipotecaria, se practicó y notificó comunicación al Ayuntamiento de El Olivar sobre la posible invasión de dominio público para que se pronunciara al respecto en el plazo de un mes.

Que con fecha 15 de febrero de 2021 se recibió informe del citado ente local, cuya copia se adjunta a la presente calificación, en que previo informe del servicio técnico

municipal, concluyeron que la parcela objeto de inmatriculación coincide parcialmente con el vial público definido en la Unidad de Actuación 2 de la Zona Residencial de Baja Densidad: Camino (...)

Asimismo, nos notificaron que el Ayuntamiento señalado tiene regulado en sus ordenanzas municipales el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y que la escritura de compraventa no ha sido liquidada de dicho impuesto. A efectos de Registro de la Propiedad, y en virtud del artículo 254.5 de la L.H., para su inscripción basta con la comunicación a la corporación municipal.

III) El defecto calificado tiene el carácter de subsanable por cuanto basta para su corrección que los interesados manifiesten su conformidad/disconformidad a la inmatriculación de la finca con 627 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento.

Contra la presente calificación puede: (...).

Pastrana, a 5 de junio de 2024 El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Javier Casado de Mata Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Casado de Mata registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón a día cinco de junio del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. B. C., abogado, en nombre y representación de don J. T. V., interpuso recurso mediante escrito de fecha 26 de junio de 2024 en el que alegaba lo siguiente:

«Primero: Mi representado es propietario de la finca en virtud de la escritura de compraventa otorgada en Benetusser (Valencia), ante la notaría D.<sup>a</sup> Pilar Samper Palomo, el día 1 de octubre de 2020 al n.º 1.657 de su protocolo, posteriormente ratificada el 23 de enero de 2024 ante el Notario de Madrid D. Juan Manuel Lozano Carreras, al n.º 129 de su protocolo. A su vez Pilar Samper Palomo [sic] adquirió dicha finca mediante escritura de Manifestación y Adjudicación de las Herencia de D. A. D. L. y Dña. G. C. M., otorgada ante el Notario de Valencia Dña. Pilar Samper Palomo el 17 de octubre de 2019, al número 2094 de su protocolo, y de adición de herencia otorgada ante el Notario de Valencia Dña. Pilar Samper Palomo el 30 de septiembre de 2020 al número 1641 de su protocolo, documentación esta que se acompañó al expediente de inmatriculación.

Segundo: El pasado día 20 de mayo, asiento de presentación 89/2024 se presentó en el Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, escrito solicitando la inmatriculación de la finca, acompañando los títulos arriba reseñados, así como informe de validación positiva del Catastro de la finca de referencia. La finca se describe del siguiente modo:

“Urbana. Una parcela de terreno en término de El Olivar (Guadalajara), camino (...) Ocupa una superficie de 916 metros cuadrados y linda por el Norte y Oeste con el indicado camino; por el Sur, parcelas identificadas como CM (...) y CM (...); y por el Este, parcela identificada como CM (...)”

Dicha descripción coincide plenamente con la base gráfica catastral existente, referencia (...)

[Se inserta copia de una consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales del bien inmueble en cuestión].

Es importante reseñar que, como se desprende de la cédula gráfica catastral y de la propia cartografía oficial del PNOA, la finca linda históricamente con el camino (...) sin que invada el dominio público, ni ningún viario existente.

En las manifestaciones del Ayuntamiento del Olivar oponiéndose a la inmatriculación de la finca lo que se pone de relieve es que la finca puede estar afectada parcialmente por un futuro viario de la Unidad de Actuación 2 de las Normas Subsidiarias.

Segundo. Desde el punto de vista urbanístico, la finca está clasificada como suelo urbano no consolidado incluida en una Unidad de Actuación de las vigentes Normas Subsidiarias del Ayuntamiento del Olivar aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de 23 de noviembre del año 1992.

Dicha Unidad de Actuación deberá gestionarse de acuerdo con la normativa urbanística vigente por el sistema de compensación entre todos los propietarios incluidos en dicha unidad de actuación, recogiendo así igualmente las propias normas subsidiarias del municipio en su artículo 115, sin que, de momento y hasta la fecha, más de 30 años después de su aprobación esta Unidad de Actuación no se haya desarrollado. Se trata por tanto de un suelo incluido en un ámbito de planeamiento pendiente de desarrollar.

Tercero. Presentada la documentación al Registro de la Propiedad de Pastrana para la inmatriculación de la finca ha sido objeto de calificación negativa nuevamente por parte del Sr. Registrador, con fundamento en que, según informe del técnico municipal del Ayuntamiento de El Olivar, la parcela objeto de inmatriculación coincide parcialmente con el vial público definido en la Unidad de Actuación 2 de la Zona Residencial de Baja Densidad "(...)", y ello a pesar de que se le manifestó en la instancia las circunstancias urbanísticas de la finca respecto al planeamiento vigente.

Cuarto. Entendemos que la calificación del Sr. Registrador de Pastrana es totalmente errónea y no ajustada a derecho.

Partimos de la base de que la finca linda con un camino público y no existe invasión alguna del dominio público existente.

Que el Ayuntamiento entienda que una parte de la finca coincide con el vial público definido en la Unidad de Actuación 2 de la Zona Residencial de Baja Densidad "(...)", no impide en modo alguno la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, sobre todo teniendo en cuenta que dicha Unidad de Actuación no se ha desarrollado como hemos dicho en los últimos 30 años y de momento no tiene visos de desarrollarse.

La normativa vigente urbanística y las propias normas subsidiarias de planeamiento del Ayuntamiento del Olivar aprobadas en el año 1992 (artículo 115 ya citado) requieren el desarrollo del ámbito mediante un Proyecto de Compensación y el correspondiente Proyecto de Urbanización, momento legal en el que, por un lado, surja la obligación de la cesión gratuita de los suelos destinados a viarios y, sobre todo, momento en el que quedará perfectamente definido el trazado y demás circunstancias de este.

Así los artículos 18 y 19 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) establecen los principios de equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y la regulación de la cesión obligatoria de terrenos destinados a infraestructuras y servicios públicos.

Por su parte el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbana, distingue el supuesto de que el municipio cuente con Plan general o no, como es el caso.

Así el artículo 48 establece para estos supuestos:

1. En los Municipios que estén exentos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, la adscripción de los terrenos a una clase de suelo se producirá mediante Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

2. En estos Municipios deberá adscribirse:

A) Al suelo urbano:

a) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del

Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar. Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.

b) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del Municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva, quedando sujetos al deber de su urbanización, con sujeción al régimen establecido en el apartado 2.2 del artículo 69 de esta ley...

En cuanto a la obtención de estos suelos cuyo desarrollo está previsto mediante una Unidad de Actuación el artículo 126 establece las formas de obtención y ejecución de los sistemas generales y locales:

1. El suelo destinado por el planeamiento territorial o urbanístico a sistemas generales y locales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación, en virtud de cesión obligatoria y gratuita, con ocasión de la reparcelación para la justa distribución de los beneficios y cargas en ejecución de la actuación urbanizadora.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5.ª, de 23 de mayo de 2006 (RJ 2006/4749) estableció que la cesión de terrenos para viarios y otros usos públicos debe realizarse dentro del proceso de equidistribución de beneficios y cargas, garantizando que los propietarios afectados participen equitativamente en las cargas y beneficios derivados de la urbanización.

En ese mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª, de 20 de marzo de 2013 (RJ 2013/2345) que reiteró la necesidad de que las cesiones de suelo para usos públicos se realicen dentro del procedimiento de reparcelación, asegurando la equidad en la distribución de cargas y beneficios.

Por su parte la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 15 de octubre de 2010 (RJCA 2010/2345) confirma que cualquier cesión de suelo para infraestructuras debe realizarse en el marco del proceso de reparcelación y no puede ser exigida con anterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación.

Estas Sentencias son además totalmente acordes con las disposiciones en materia de inscripción de los actos urbanísticos en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Así el artículo 30 dispone:

Título para la inscripción de las cesiones obligatorias.

“La inscripción de las cesiones obligatorias se efectuará por los siguientes títulos:

1. Cuando la ejecución de las cesiones se lleve a cabo como una de las operaciones de equidistribución, la inscripción se efectuará por los mismos títulos que este Reglamento prevé para esas operaciones...”

A su vez el artículo 6 establece:

Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de

la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

En conclusión, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable y las sentencias mencionadas, se acredita que la cesión de suelo para viarios se desarrolla dentro del proceso de equidistribución de beneficios y cargas, conforme a los principios de equidad y legalidad, y que el momento idóneo para ceder el suelo destinado a viario municipal será el de la aprobación del Proyecto de reparcelación, momento para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La documentación presentada y los precedentes judiciales respaldan la correcta integración de dicha cesión en el proceso de reparcelación, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente y los derechos de los propietarios afectados.

El hecho de que en un futuro la finca coincida en parte con el viario previsto en la Unidad 2, no supone en ningún caso impedimento alguno para que la finca adquiera su inscripción en el Registro de la Propiedad, no existiendo necesidad de llevar a cabo la requerida subsanación por no proceder en este momento ninguna actuación previa frente al Ayuntamiento, siendo el momento oportuno para la cesión del suelo afectado por el futuro viario, la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Por tanto, pendiente de la reparcelación y pendiente igualmente del proyecto de Urbanización que se apruebe en su día, es imposible que la finca, como mantiene el Ayuntamiento ocupe ningún viario público, ni tampoco que exista obligación legal de cesión del suelo para viales hasta el momento en que se apruebe el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

En definitiva, la calificación del Sr. Registrador de Pastrana-Sacedón es contraria a derecho y debe anularse, provocando la inscripción en el Registro de la inmatriculación solicitada.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 99 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2014, 20 de diciembre de 2016, 11 de octubre de 2018 y 5 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de septiembre de 2021.

1. La cuestión a resolver en este expediente consiste en determinar si procede una inmatriculación de finca solicitada al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en un supuesto en que, solicitado por el registrador al Ayuntamiento de El Olivar un informe acerca de la posible invasión de dominio público por la finca cuya inmatriculación se pretende, dicho Ayuntamiento emitió informe oponiéndose a la inmatriculación.

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

a) Se presenta en el Registro una escritura pública de compraventa de finca que no se encuentra inmatriculada, acompañada del título público de adquisición de dicha finca por parte de la vendedora, que la había adquirido por herencia de su madre, a efectos de inmatricular la finca conforme a lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

b) Esta misma documentación ya había sido presentada con anterioridad en el Registro, en el año 2020. En dicho momento, el registrador, al lindar la finca en cuestión

por el norte con camino público, ante las dudas sobre una posible invasión de dominio público por la finca a inmatricular solicitó al Ayuntamiento de El Olivar la remisión del correspondiente informe acerca de esta cuestión, en virtud de lo previsto en el párrafo tercero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

c) El Ayuntamiento del Olivar emitió informe el día 5 de febrero de 2021, en el cual se indica que según un informe de técnico municipal, que se acompaña, la finca a inmatricular coincide parcialmente con una finca integrante del dominio público municipal, el vial público definido en la Unidad de Actuación de la Zona Residencial de Baja Intensidad (...) y por ello se solicita en el informe municipal la no inmatriculación de la finca hasta que no se solicite por el interesado ante el Ayuntamiento el señalamiento de las rasantes de la parcela.

d) Recibido el informe en el Registro de la Propiedad, el registrador calificó negativamente el título ante las dudas sobre invasión de dominio público colindante.

e) Se vuelve a presentar la documentación en el año 2024 -presentación que es la que ha dado lugar a este expediente-, sin haber rectificado la descripción de la finca en la escritura y sin que tampoco se haya rectificado la cartografía catastral respecto de aquella de 2020. Como consecuencia de ello, dada la existencia del citado informe municipal de 5 de febrero de 2021 en que el Ayuntamiento se opone a la inmatriculación de la finca, sobre la base de las mismas circunstancias fácticas, el registrador reitera su calificación negativa y suspende la inscripción al oponerse el Ayuntamiento a la inmatriculación por invasión de la finca a inmatricular de dominio público de titularidad municipal.

Tal como señala el registrador en su informe, en el escrito de recurso no se cuestiona la colindancia de la finca a inmatricular con el camino (...), ni la existencia del informe en que el Ayuntamiento se opone a la inmatriculación, basando el recurso sus argumentos en los motivos por los que, a pesar de lo sostenido por el informe municipal, es posible practicar la inmatriculación por entender el recurrente que no se invade dominio público.

2. Acerca de la cuestión de si, estando pendiente el acto formal de cesión y aceptación por la Administración cesionaria de terrenos en un proyecto de equidistribución, esta Dirección General ya ha establecido (vid. Resoluciones de 31 de mayo de 2017 y 18 de septiembre de 2019), tal como apunta el recurrente, que la jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisivo de la titularidad dominical al Ayuntamiento la «correspondiente acta de entrega y aceptación».

Así, esta última señala que «la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación -que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal-, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la

correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical».

Doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación.

Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación.

Y este criterio es asimismo compartido por la Sala Tercera del Tribunal Supremo que, en su Sentencia de 27 de abril de 1999, señala que «si el sistema de ejecución para un polígono era el de cesión de viales, conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, en tal sistema los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales, lo que constituye prueba de que tales viales pertenecen a su legítimo propietario mientras no se lleva a cabo la cesión, pues, aunque la obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse las formalidades legales para esta cesión y por el solo hecho de que una zona de la finca matriz esté destinada a viales no puede afirmarse que tales viales tuvieran la condición de vías públicas ni estuvieren por este solo hecho afectadas al dominio público con destino al uso público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la propietaria y entraran en el patrimonio municipal y la segunda, que una vez fuera del dominio particular y dentro del de la Administración, ésta realizara un acto de aceptación, que en todo caso supone la previa transmisión del bien desde el patrimonio del particular al de la persona jurídica administrativa» (en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983 y 14 de noviembre de 1995).

A lo anterior se añade que, en este caso, parece que no está ni siquiera aprobado el instrumento de ejecución o reparcelación correspondiente de la unidad de actuación a la que se refiere el Ayuntamiento, por lo que, tal como señala el recurrente, ni siquiera habría surgido en tal supuesto la obligación de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales y locales (artículos 7 y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 124 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de Castilla-La Mancha).

3. No obstante todo lo anterior, con independencia de la discusión acerca de si son o no de dominio público las porciones de terreno que se solaparían con la finca a inmatricular, en el supuesto de este expediente existe una oposición expresa de la Administración a que se lleve a cabo la inmatriculación.

A diferencia del supuesto que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de 18 de septiembre de 2019, en que se emitió un informe por el Ayuntamiento en que no se oponía de forma expresa a la inmatriculación respecto de la cual había sido notificado, y solicitada también por la registradora a este respecto, no hubo contestación alguna por parte del Ayuntamiento, en este supuesto el Ayuntamiento en su informe se opone de manera expresa a la inmatriculación.

En caso de que, recibida por la Administración competente la notificación por parte del registrador expresando sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público



por una finca cuya inmatriculación se pretende, dicha Administración emita un informe en el que se opone a la inmatriculación, como sucede en este caso, el párrafo cuarto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece de manera taxativa que el registrador denegará la inmatriculación.

Son dos los supuestos que contempla este párrafo cuarto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en los cuales el registrador ha de denegar la inmatriculación: uno, que la Administración manifieste su oposición a la inmatriculación; y otro, que la Administración no remita el informe solicitado en el plazo legalmente establecido y aun así el registrador conserve dudas sobre la posible invasión del dominio público. Es en este segundo caso donde el registrador debe expresar, detallar y motivar suficientemente sus dudas. En cambio, ante la oposición expresa por parte de la Administración el registrador no debe, ni puede (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario), cuestionar el fondo del informe emitido por la Administración, esto es, su oposición a la inmatriculación.

En cualquier caso, quien debería justificar su oposición es el Ayuntamiento, no la registradora, quien no puede cuestionar el informe Ayuntamiento ni entrar a valorar si realmente puede o no la Administración oponerse a la inmatriculación por los motivos que parecen inferirse del informe, si bien es cierto, como sostiene el recurrente, que el Ayuntamiento solo debería poder oponerse a la inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria en caso de invasión del dominio público por la finca a inmatricular.

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, pues dados los términos de este 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 inmatriculación o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución municipal.

Se debe concluir, por tanto, que ha sido correcta la actuación del registrador y confirmar por ello el defecto señalado por este en su nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.