

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17549** *Resolución de 29 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación de la registradora de la propiedad de Algeciras n.º 3, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa y otra escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don G. T. C., en nombre y representación de la mercantil «Sostente C.G., S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Algeciras número 3, doña María Luisa López Fernández, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa y otra escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 16 de febrero de 2021 por la notaria de Algeciras, doña María del Pilar Bermúdez de Castro Fernández, con el número 295 de protocolo, la mercantil «San Bartolo 2012, S.L.», representada por don A. J. T. M., como administrador solidario de la misma, vendió a la mercantil «Sostente C.G., S.L.», que, representada por don G. T. C., como administrador único de la misma, compraba y adquiría, el pleno dominio de una finca no inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 3, a cuya demarcación hipotecaria pertenecía.

En dicha escritura constaba, como título de adquisición por parte de la mercantil vendedora, que fue adquirida por la misma por compra, en virtud de escritura otorgada el día 30 de diciembre de 2019 ante el notario de Algeciras, don Miguel Durán Brujas, con el número 2.569 de protocolo.

En esta última escritura don G. T. C. y la mercantil «San Bartolo 2012, S.L.», representada por don J. T. M., como administrador solidario de la misma, elevaron a público un documento privado suscrito por los mismos el día 30 de septiembre de 2019, que constaba presentado en la Oficina Liquidadora de Algeciras de la Gerencia Provincial correspondiente de la Agencia Tributaria de Andalucía el día 19 de diciembre de 2019, por el que, según figuraba en la parte expositiva de la escritura, don G. T. C. vendió a la entidad «San Bartolo 2012, S.L.» la misma finca vendida en la escritura citada en primer lugar –protocolo número 295/2021 de la notaria de Algeciras, doña María del Pilar Bermúdez de Castro Fernández, aunque con la diferencia de que en esta escritura la finca era calificada como urbana, mientras que en la escritura de elevación a público de documento privado la finca era calificada como rústica–, si bien en el contrato privado de compraventa protocolizado en la escritura de elevación a público del mismo don G. T. C. vendía y entregaba a la mercantil «San Bartolo 2012, S.L.» tan solo la posesión de dicha finca. Se protocolizaba en la escritura de compraventa de 2021 certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral con la que se decía que se correspondía la finca.

##### II

Presentada de manera telemática el día 16 de febrero de 2021 la primera de las escrituras citadas en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 3, habiendo sido aportada el día 4 de marzo de 2021 una copia autorizada de dicha escritura,

acompañada de carta de pago del Impuesto y de copia autorizada de la segunda de las escrituras mencionadas, fue objeto de una primera nota de calificación negativa de fecha 24 de marzo de 2021.

El día 22 de abril de 2021 se aportó el documento mediante el cual fue subsanado el defecto señalado en dicha nota de calificación, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Escritura Pública.

Libro Entrada: 280.

Libro Diario: Asiento 1455, Diario 162.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la escritura de compraventa para inmatriculación de finca, otorgada en Algeciras por Doña María del Pilar Bermúdez de Castro Fernández el día 16 de febrero de 2021, número de protocolo 295/2021, presentada en este Registro telemáticamente el día 16 de febrero de 2021, habiéndose aportado copia en formato papel, acompañada de carta de pago el día 4 de marzo de 2021 por T. M., A. J., y subsanación del documento el día 22 de abril de 2021, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto denegar la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes hechos subsanables:

Hechos:

Por el documento que motiva la presente nota de calificación, la mercantil San Bartolo 2012, S.L. vende a Sostente C.G., S.L. la finca sita en (...) con una superficie de 14.103 metros cuadrados, con Referencia Catastral número 7300204TF7070S0001BS que carece de inmatriculación en el Registro, solicitándose la misma conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Ante la existencias de dudas sobre la coincidencia total o parcial de que la finca descrita en el documento y cuya inmatriculación se solicita, pudiera coincidir con otras de dominio público que no estuvieran inmatriculadas; fundadas en la información resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, de la que resulta que la finca linda, por uno de sus lados con tres fincas catastrales de titularidad del Excelentísimo Ayuntamiento de Algeciras; y que la misma se encuentra situada dentro de zona urbanizada, y lindante con la red viaria pública.

Con carácter previo a la práctica de la inscripción requerida, y conforme al párrafo tercero de dicho artículo, se realizó notificación al Excelentísimo Ayuntamiento de Algeciras, a fin de que por dicha entidad se remitiera el informe correspondiente.

En tiempo y forma, ha sido recibido informe suscrito por el Alcalde Presidente de dicho Ayuntamiento, Don Ignacio Landaluce Calleja, que a la vista del informe realizado por Don A. P. J., Secretario General, acompañado de copia de apartados de la memoria del Plan Parcial (...), relativos a la estructura de la propiedad de la zona, hace saber que la finca objeto de inmatriculación es titularidad de un tercero, cedida a este Ayuntamiento, encontrándose pendiente de finalizar la formalización de dicha cesión y que no procede la inmatriculación pretendida.

Por lo expuesto y conforme al párrafo 5.º de dicho artículo, por la oposición manifestada por la administración requerida, se deniega la inmatriculación solicitada.

Fundamentos de Derecho:

Vistos el artículo reseñado, y los artículos 18, 19, 65 y 66 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se suspende la práctica del asiento solicitado, en tanto no se subsane el defecto señalado.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación, y contra la misma podrá el interesado (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Luisa López Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Algeciras 3 a día tres de junio del año dos mil veintiuno».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don G. T. C., en nombre y representación de la mercantil «Sostente C.G., S.L.», interpuso recurso día 1 de julio de 2021 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«I. (...).

VI. Hechos.

a) Con fecha de 16 de febrero de 2021, numero de protocolo 295/2021 fue otorgada escritura pública otorga por Notario Dña. María del Pilar Bermúdez de Castro Fernández, presentada telemáticamente el mismo día de su autorización, y presentada la copia acompañada de carta de pago el día 4 de marzo de 2021.

En virtud de dicho documento la mercantil San Bartolo 2012, S.L. vende a Sostente Cg, S.L. la finca sita en (...), con una superficie de 14.103 metros cuadrados, y con referencia catastral número 7300204TF7070S0001BS, que acompaña Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.

b) Con fecha de 24 de marzo de 2021, la Registradora de la Propiedad 3 de Algeciras emite una primera calificación (...)

Como puede comprobarse tras la lectura de la misma, en esta “primera” calificación de 24 de marzo de 2021, la Registradora suspende la práctica de los asientos solicitados sobre el único motivo subsanable de la falta de inscripción del cargo del administrador único de Sostente CG, S.L., sin que la misma calificación, al amparo de los arts. 18 y 205 LH se mencionasen otro/s motivo/s de dicha calificación negativa.

c) Con fecha de 22 de abril de 2021 quedo subsanada lo único y expresamente indicado en la “primera” calificación de fecha 24 de marzo de 2021, aportándose la escritura de nombramiento de un administrador único ya inscrita en el Registro Mercantil.

d) A pesar de la plena subsanación operada, cual ha sido la sorpresa de esta parte, cuando con fecha de 3 de junio de 2021 (y de forma claramente extemporánea atendiendo a los plazos del art. 18 LH) se ha recibida una “segunda” calificación negativa por parte de la Registradora de la Propiedad 3 de Algeciras, que constituye el objeto del presente recurso.

Como consta en el literal de la misma, la Registradora de la Propiedad 3 de Algeciras califica ahora por segunda vez, motivando la calificación negativa en motivo absolutamente distinto a la primera calificación otorgada el 24 de marzo de 2021, concretamente, según se afirma, en base a lo que dispone el art. 205 párrafo 5 Ley Hipotecaria, todo ello, según igualmente se dice, a la vista de informe recibido por el Ayuntamiento de Algeciras.

e) Entendemos con todos los respetos que esta “segunda” calificación de fecha 3 de junio de 2021, y que aquí se recurre, no se ajusta a Derecho, como se expone detalladamente en los fundamentos de Derecho que se a continuación se desarrollan.

VII. Fundamentos de Derecho.

A los efectos del artículo 326 c) de la Ley Hipotecaria, se exponen de forma pormenorizada los Fundamentos de Derecho en los que esta parte funda sus alegaciones/motivos del presente recurso:

Primera. Infracción art. 258.5 Ley Hipotecaria y art. 127 de su Reglamento. Se infringe el principio de calificación única o unitaria.

Entiende esta parte que la Registradora con la emisión de esta “segunda” calificación que aquí se recurre, atenta contra el principio básico en materia hipotecaria de calificación única o unitaria, que queda proscrito [sic] en los arts. 258.5 LH y art. 127 del Reglamento, que entendemos infringidos, así como la doctrina legal emanada de la DGRN y la jurisprudencia aplicable.

Así, en efecto, sobre este extremo se ha pronunciado la DGRN en sus Resoluciones de 1 de marzo de 2006, 31 de enero de 2007, 28 y 29 de septiembre de 2007 y 5 de febrero de 2008, con doctrina legal que no cabe sino reiterar ahora.

Una de las razones esenciales de las modificaciones introducidas por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, en el procedimiento registral, fue el aplicar a éste las garantías que se explicitan en muchos aspectos, como pueden ser la necesaria motivación de la calificación; la complitud de la misma; la expresión de los medios de impugnación; la notificación en los términos exigidos por los artículos 58 y 59 de la LRPPAC, etc.

Igualmente, y en dichas Resoluciones, se afirmaba que la aplicación de esas mínimas garantías administrativas al procedimiento registral venía exigida por el hecho de que los registradores son funcionarios públicos sujetos a la jerarquía de esta Dirección General (artículo 274 de la Ley Hipotecaria), titulares de una oficina pública (artículo 259 de la misma Ley Hipotecaria) dependiente del Ministerio de Justicia. Esa dependencia personal y funcional tenía de carácter jurídico público al procedimiento registral y a los actos dictados en su seno por el Registrador, lo que evidenciaba la necesidad de sujetar su actuación a las mismas garantías y requisitos que eran exigibles a cualquier otro procedimiento administrativo.

Derivado de cuanto antecede, y volviendo sobre la cuestión objeto de este recurso, resulta obvio que a cualquier funcionario público en el ejercicio de su función le está vedado poner de manifiesto en sus actos sólo parcialmente aquellos defectos que impide acceder a la solicitud u objeto de la pretensión esgrimida por el administrado frente a la Administración. La aplicación de los principios ordenadores de todo procedimiento administrativo (artículos 74 y ss de LRJPAC) impide que ante una solicitud se exprese la por Administración en diferentes momentos diversos defectos que imposibilitan acceder a lo solicitado. Si así fuera, el administrado estaría ante una situación de indefensión de facto, pues creyendo que no existe ningún obstáculo añadido para acceder a su solicitud se encontraría que la misma es rechazada en diversos momentos por distintas causas, exactamente lo acaecido en nuestro supuesto.

Por tal razón, el artículo 74.1 de la LRJPAC afirma que el procedimiento administrativo queda sometido al principio de celeridad, añadiendo en lógica conclusión el artículo 7 5.1 del mismo texto que deberán acordarse “en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo”.

Pues bien, la aplicación de ambos principios, comunes a cualquier procedimiento administrativo, al procedimiento registral impide admitir, como ya ha expresado la DRGN, la existencia de calificaciones sin una forma adecuada o sucesivas, pues en tal caso se estaría incumpliendo ambos principios, con grave quebranto de una mínima y elemental garantía del administrado, esto es, el conocimiento tempestivo e íntegro de las causas por las que un órgano administrativo adopta una decisión, en este caso, la calificación de un título que se presenta a inscripción.

Por ello los artículos 254 de la Ley Hipotecaria, y esencialmente el 255 de dicha Ley, deben interpretarse en un sentido favorable al administrado, lo que impide que puedan admitirse calificaciones sucesivas como la ahora recurrida, pues implicaría, sin más, como de hecho ha sucedido, que cuando se presente el título acompañado de la autoliquidación y pago o declaración de no sujeción o exención, sea cuando el registrador califique el título esgrimiendo defectos que pudo y debió oponer desde un primer momento. En casos como el presente se aprecia de manera significativa cómo ello beneficia la agilidad del tráfico y su seguridad pues el otorgante del título podrá conocer en su totalidad los defectos que afectan a éste, sin necesidad de haber esperado, como ahora sucede, a nuevas y sucesivas decisiones del funcionario calificador. De ese modo, y para el supuesto, de que el legitimado activamente discrepara de la decisión adoptada, podría recurrirla en el momento oportuno, imprimiendo al tráfico la necesaria agilidad sin merma o afcción a las causas que fundan los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Esta fue la razón que llevó a la DGRN a afirmar en su Resolución de 1 de marzo de 2006 la imposibilidad de que el registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción ex artículos 254 y 255 L.H., para calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título una vez subsanado ése.

Y por idéntica causa en la Resolución de 31 de enero de 2007, tras recordar en qué consistieron las reformas introducidas en el procedimiento registral por las Leyes 24/2001 de 27 de diciembre, y 24/2005 de 18 de noviembre, se afirmaba que “el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento, según doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto (aunque sea la falta de liquidación fiscal al amparo de los previsto en los artículo 254 y 255 del Reglamento Hipotecario –cfr. Resolución de 1 de marzo de 2006–) no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado”.

Por su parte, y en las Resoluciones de 28 y 29 de septiembre de 2007 y 5 de febrero de 2008, la DGRN señalaba cómo dicha tesis, además, en modo alguno contraria la causa que subyace a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, pues independientemente de su origen pensado en una Administración sin los medios técnicos actuales, lo cierto es que al día de hoy la aplicación de los preceptos de la LRJPAC y de las reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales artículos se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación literalista que ampare un perjuicio para el interesado.

Lo expuesto queda corroborado, asimismo, si se atiende a la finalidad perseguida por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, al introducir las nuevas tecnologías en el quehacer diario de notarías y registros. La razón de esa notable modificación fue agilizar el trámite registral y la actuación notarial, sin modificar su esencia. Así, y como es conocido, se regula el procedimiento de presentación telemática y al acceso telemático al contenido de los libros. Igualmente se pretendió de ese modo conocer adecuadamente los plazos de calificación exigiendo así su cumplimiento y, en su caso, las consecuencias de su incumplimiento (responsabilidad disciplinaria; en su caso de carácter civil y de reducción de honorarios –artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio–).

En este sentido, y aun cuando esta Dirección General ha reiterado su doctrina sobre el contenido del informe del funcionario calificador, funcionario calificador, resulta extraordinariamente revelador a estos efectos, y no puede pasarse por alto en cuanto expresa que “en cualquier caso esta interpretación resulta de imposible cumplimiento –sic– si tenemos en cuenta que prácticamente la totalidad de las escrituras que se presentan telemáticamente se presentan sin liquidar, que el volumen de las mismas ya supone casi la mitad de la documentación presentada en numerosos registros y que con frecuencia los Registradores nos vemos obligados a dirigir más de un Registro simultáneamente por ausencia o licencia de su titular –sic– o por encontrarse el mismo vacante, cuando no tenemos que desplazarnos cientos de kilómetros de nuestro lugar de trabajo para asistir a las Asambleas Territoriales o a las reuniones a las que en nuestra condición de liquidadores tenemos obligación de asistir...” Por tanto, debe repetirse ahora que calificaciones como la expuesta no pueden admitirse, no solo porque se ampararía la existencia de calificaciones sucesivas del mismo documento, cuando en un solo trámite pueden exponerse la totalidad de los defectos del mismo (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y 74 y 75 de la LRJPAC), sino porque implicaría, sin más, un perjuicio real para la viabilidad del procedimiento de presentación telemática de título, en clara contradicción con el fundamento de las últimas modificaciones introducidas en la Ley Hipotecaria.

En suma, debe recordarse al Registrador que debe al tiempo de la presentación del título, exponer la totalidad de los defectos que aquejen al título e impidan su inscripción. Por ello que la expresión “suspensión de plazo de calificación e inscripción” (artículo 255

de la Ley Hipotecaria), por las razones expuestas, no puede interpretarse en el sentido de admitir diversas calificaciones.

Según la doctrina reiterada de la DGRN (vide, por todas, las Resoluciones de 20 de enero, 1 de marzo y 10 y 13 de noviembre de 2006, 31 de enero de 2007, 21 de mayo de 2008 y 13 de marzo de 2009), el carácter unitario que ha de tener la calificación –cfr. artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento– exige que se incluya en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado.

En un procedimiento reglado, como es el registral, la decisión del Registrador acerca del destino del título que se presenta debe ajustarse a las normas establecidas en garantía de los interesados en la inscripción (cfr. los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).

Igualmente, respecto de la naturaleza, ámbito y contenido del informe y la necesidad de que la calificación sea íntegra a los efectos de su necesaria motivación. Así, cabe citar la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vitoria-Gasteiz de 31 de marzo de 2003; Resolución de este Centro Directivo de 15 de septiembre de 2004, cuyo criterio ha sido confirmado por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava de 14 de noviembre de 2005; Resolución de 20 de septiembre de 2004, confirmada por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Barcelona, de 24 de noviembre de 2005; Resolución de 22 de octubre de 2004, confirmada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 19 de noviembre de 2005; Resolución de 20 de abril de 2005, confirmada por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Barcelona, de 23 de diciembre de 2005 y Resolución de 17 de septiembre de 2004, confirmada por Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 30 de junio de 2006.

Segunda. La oposición del Ayuntamiento de Algeciras no refiere ninguna coincidencia con parcela de dominio público sino de terreno propiedad privada actualmente de un tercero, y en que en todo caso, de supuesta titularidad futura del Ayuntamiento de carácter meramente patrimonial infracción del art. 205 LH.

No pueden quedar dudas que el art. 205 LH solo se refiere en su articulado a la posibilidad de solicitar informe de la Administración Pública competente para el caso de que la finca objeto de la inmatriculación pudiera coincidir con otras de dominio público. En modo alguno, el art. 205 Ley Hipotecaria se refiere a esta posibilidad legal respecto a otras fincas de carácter patrimonial, propiedad privada aun de titularidad pública.

Huelga decir que los bienes de dominio público en el Derecho español (también denominados Bienes demaniales o, en conjunto, demanio) son exclusivamente aquellos de titularidad pública, afectados al uso general o al servicio público, y los expresamente declarados por la Constitución (art. 132.2 C.E. la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental) o una ley, así como siempre los inmuebles sede de servicios, o dependencias de los Órganos constitucionales o de la Administración Pública de España.

Surge así la diferenciación entre bienes demaniales y patrimoniales:

– Son bienes y derechos de dominio público (demaniales) los que siendo de titularidad pública se encuentran afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una Ley les otorgue expresamente el carácter de demaniales.

– Son bienes o derechos de dominio privado de la Administración o patrimoniales los que siendo titularidad de las Administraciones Públicas no tengan el carácter de demaniales y puedan ser adquiridos, gravados y transmitidos por las mismas, como si de un particular se tratase.

En la calificación aquí recurrida, la Registradora se limita a mencionar el informe evacuado por el Ayuntamiento de Algeciras “suscrito por el Alcalde Presidente de dicho Ayuntamiento, Don Ignacio Landaluce Calleja que, a la vista del informe realizado por

Don A. P. J., Secretario General acompañado de copia de apartados de la memoria del Plan Parcial (...) relativos a la estructura de la propiedad de la zona”.

Esta parte, una vez recibida la calificación objeto de este recurso, y previo a la interposición de este recurso ha tenido que solicitar por escrito dicho informe, resultando que, examinado el expediente obrante del Registrador, lo que se suponía un solo informe, son realmente dos de ellos:

- a) Un primer informe de 24 de mayo de 2021.
- b) Un segundo informe de 31 de mayo de 2021, que, según se afirma “subsana” un error de “transcripción” del primer informe (...)

Como puede comprobarse de ambos informes no puede haber dudas que el Ayuntamiento de Algeciras refiere su oposición a la inmatriculación en base exclusivamente a:

- a) La supuesta propiedad privada actual de la finca de un tercero (Cortijo Real, S. A.).
- b) La futura titularidad del Ayuntamiento de Algeciras por la cesión de dicha finca que se encuentra, según se afirma, “pendiente de formalizar la finalización de dicha cesión”.
- c) En el primero de los informes del Ayuntamiento de Algeciras, esto es, el de fecha 24 de mayo de 2021, queda claro que:
  - a. El suelo objeto de la inmatriculación pretendida por esta parte “se encuentra dentro de suelo urbano calificado por el vigente PGMO como suelo residencial”.
  - b. Que no consta en el Departamento de Patrimonio de este Ayuntamiento, que la finca resultante se trate o invada suelo de titularidad municipal (...)

En modo alguna, los informes del Ayuntamiento refieren que nos encontremos ante un supuesto de finca de dominio público, sino un bien de propiedad privada, que, en todo caso, y en el futuro (de formalizarse esa cesión que se dice pendiente), sería exclusivamente un bien de naturaleza puramente patrimonial que no demanial.

Resulta un fraude de ley al art. 205 de la Ley Hipotecaria, que se utilice dicho artículo, exclusivamente pensado para fincas constitutivas o de naturaleza de dominio público, para que una Administración Pública “defienda” la titularidad privada de un tercero, o, en todo caso, sus meras expectativas de derechos futuros de bienes exclusivamente patrimoniales.

El art. 205 LH solo refiere y ampara supuestos de calificación negativa en casos de posible invasión de terreno de dominio público, pero en modo alguno, viene referido a supuestos de terrenos privados de titularidad de terceros y/o supuestos de terrenos de titularidad pública, pero de naturaleza meramente patrimonial no demanial.

Efectivamente aquí estamos ante un supuesto en la que una Administración Pública ha emitido formalmente informe contrario a la inmatriculación (realmente dos distintos aun refieran en el segundo de los mismos un supuesto “error de transcripción”), pero no es menos cierto que, en modo alguno, dicho informe refiere supuesto de ocupación total y/o parcial de terreno de dominio público, que supone el único supuesto de hecho del art. 205 LH.

Resulta incuestionable y destacable que de los informes emitidos por el Ayuntamiento de Algeciras no se extrae una absoluta afirmación por parte del Ayuntamiento de que le conste como invadido efectivamente dominio público, a todo lo más refiere exclusivamente propiedad privada actual de tercero, y expectativas de futuro de titularidad municipal de una supuesta cesión, pero que en todo caso sería de un bien de mera naturaleza patrimonial no demanial, y por lo tanto, ajeno a la protección que dispensa el art. 205 LH que se dice aplicable por la Registradora en su calificación negativa aquí recurrida.

El informe de la Administración Pública que refiere el art. 205 de la LH, (exclusivamente determinado para prevenir supuestos de ocupación total y/o parcial de bienes inmatriculados respecto a terrenos de dominio público), no puede ser utilizado en

fraude de ley para denegar una calificación sobre cuestiones relativas a terrenos de naturaleza privada de un tercero o, de titularidad pública, pero de naturaleza meramente patrimonial.

No hay ninguna duda, ni mucho menos evidencia en el expediente, que la finca propiedad de esta parte cuya inmatriculación se pretende, ocupe parcial o totalmente ningún bien de dominio público, de hecho, el propio informe evacuado por el Ayuntamiento de Algeciras así lo certifica indirectamente en contrario, por lo que no puede negarse la inscripción pretendida en base al art. 205 párrafo 5 LH como ha hecho la Registradora, so pena, de aplicar el mismo en claro fraude de ley o abuso de derecho.

El Registro de la Propiedad 3 de Algeciras a la vista del informe (realmente "informes") evacuado por el Ayuntamiento de Algeciras, tuvo la ocasión de comprobar que no estamos ante un supuesto en el que exista dudas o fehaciencia de ocupación parcial o total de terrenos de dominio público, sino en todo caso, un mero conflicto de la titularidad de bien de naturaleza privada, ajeno al supuesto del art. 205 LH que permite al Registrador no practicar la debida inscripción exclusivamente en lo que se refiere a bienes de dominio público.

Por último y a mayor abundamiento no es menos importante recordar que de forma definitiva, hay que referir que conforme tiene establecido la DGRN en Resolución de 18 de septiembre de 2019, de recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por existir dudas sobre la posible invasión de dominio público, queda claro que la mera previsión en el planeamiento urbanístico de que una finca ha sido destinada a viales, no implica la pertenencia al dominio público hasta tanto no exista el acto formal de expropiación o cesión de tales terrenos.

Tercero. Tampoco las dudas sobre la posible invasión del dominio público están debidamente expresadas, detalladas ni motivadas suficientemente.

Como hemos visto en el Fundamento de Derecho anterior, el Registrador de la Propiedad 3 de Algeciras resuelve su calificación negativa sobre la base del art. 205 LH y a la vista de informe (realmente "informes") evacuado por el Ayuntamiento de Algeciras, pese a que el mismo, aun siendo formalmente contrario a la inmatriculación, no refiere supuesto de invasión de dominio público alguno (único supuesto de hecho de la posibilidad prevista del art. 205 párrafo quinto LH).

Con independencia de lo anterior, nos encontramos que, además de esta cuestión, y a juicio de esta parte, tenemos una calificación negativa, no solo extemporánea, sino más que deficiente en términos de su debido detalle, concreción y motivación.

Como expone la DGRN "Las dudas sobre una posible invasión del dominio público han de ser expresadas, detalladas y motivadas suficientemente" (R. 18 de septiembre de 2019).

Entendemos que, con todos los respetos y términos de estricta defensa de nuestros intereses, esta doctrina legal de la DGRN queda infringida en la calificación negativa que aquí se recurre, en cuanto que no expresa, detalla, ni motiva suficientemente los términos de la supuesta invasión de dominio público que justificaría la negación a la inmatriculación pretendida.

Ni de la propia calificación, ni mucho menos de los dos informes evacuados por el Ayuntamiento de Algeciras cabe deducir, parámetros esenciales de la supuesta invasión de los terrenos de dominio público, adoleciéndose de cualquier referencia a extensión, linderos, emplazamiento, etc., es decir, cualquier mínimo dato que permita a esta parte conocer en que, medida la finca de nuestra propiedad supuestamente invadiría el dominio público, ya sea total y/o parcialmente.

La identidad del título que ostenta esta parte con la certificación catastral no dejan lugar a dudas sobre la finca de esta parte, sin embargo, de la supuesta finca titularidad actual de un tercero (Cortijo Real, S.A.) y de la que el Ayuntamiento de Algeciras si irroga los derechos de una supuesta cesión futura se desconocen sus datos identificativos más básicos.

Evidentemente, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración correspondiente. Si bien, la oposición de la Administración, lejos de constituir, per se, un motivo de denegación de inscripción debe constituir un elemento de entre los que dispone el Registrador para valorar si, efectivamente, se produce dicha invasión del dominio público o no, con examen de la supuesta ubicación de ambas fincas implicadas, linderos, extensión, superficie, etc.

En nuestro supuesto, pese a lo escueto de los informes presentados por el Ayuntamiento, y que se carecen de cualquier dato identificativo real y concreto, la Registradora procedió a emitir una calificación negativa sin el más mínimo juicio crítico a dichos informes del Ayuntamiento de Algeciras, y más, cuando la falta de veracidad, rigor y exactitud de dichos informes era palmaria, y cuanto menos irregular el hecho que bajo la “excusa” de una “subsanción de transcripción” el Ayuntamiento de Algeciras realmente “mutila” y “suprime” importantes consideraciones respecto al asunto en cuestión.

Es absolutamente intolerante [sic] que bajo la mención de una “subsanción de error transcripción” una Administración Pública cambie un informe previo aportado en un procedimiento administrativo-hipotecario, suprimiendo “de facto” en el segundo informe importantes consideraciones expuestas en el primero de ellos.

Aquí las únicas dudas de hecho y de derecho las genera la propia Administración, sobre la base de un proceder en el que falta la más mínima objetividad e imparcialidad, y del que esta parte se reserva el ejercicio de las acciones judiciales oportunas.

Por último, señalar que los incumplimientos de la Registradora de la Propiedad 3 de Algeciras, tanto respecto al plazo general del art. 18 LH como del art. 205 LH, son para esta parte también evidentes, y suponen una irregularidad más invalidante de la calificación negativa, por su evidente falta de imparcialidad y legalidad, de la que esta parte también se reserva exigir las responsabilidades personales, disciplinarias y/o penales que en su caso correspondan.

Entiende esta parte, que la Registradora de la Propiedad 3 de Algeciras, a la vista del este recurso presentado hará uso de la facultad prevista en el art. 326 párrafo 6 LH y podrá rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro este recurso, accediendo a su inscripción, 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.

VIII. Documentación que se acompaña (...).»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Algeciras número 3, doña María Luisa López Fernández, emitió informe ratificando la nota de calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 205 y 258 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2008, 17 de junio de 2010, 5 de marzo de 2014, 7 de enero y 11 de noviembre de 2015, 20 de diciembre de 2016, 11 de octubre de 2018 y 5 de marzo y 18 de septiembre de 2019.

1. El objeto del presente recurso es decidir si procede una inmatriculación de finca solicitada al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en un supuesto en que, solicitado por la registradora al Ayuntamiento de Algeciras 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) Mediante escrito de fecha 28 de abril de 2021 la registradora del Registro de la Propiedad de Algeciras número 3 notifica al Ayuntamiento de Algeciras que en virtud de la documentación presentada en dicho Registro se solicita inmatricular la finca que se describe en el escrito, que se corresponde con la parcela catastral con referencia número 7300204TF7070S0001BS, cuya certificación se acompaña, por existir dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no están inmatriculadas, con el fin de que, por dicha Administración, se remita el informe correspondiente para confirmar o disipar tales dudas, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

b) Con fecha 24 de mayo de 2021, el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Algeciras emite un informe en respuesta a dicha notificación, haciendo constar que la parcela catastral en cuestión se encuentra dentro de suelo urbano calificado por el vigente PGMO como suelo residencial; que no consta en el Departamento de Patrimonio de ese Ayuntamiento que la finca resultante se trate o invada suelo de titularidad municipal, por lo que no se ve inconveniente, desde el punto de vista del patrimonio municipal, en continuar con la tramitación del expediente en cuestión; que el suelo objeto de la inmatriculación pertenece a una determinada sociedad –según afirma, sociedad que es distinta a la que pretende la inmatriculación– tal y como figura en la «Estructura de Propiedad del Plan Parcial (...)»; que la citada finca ha sido objeto recientemente de una alteración catastral, circunstancia que fue notificada tanto a la propiedad de la finca [sic] como a la Delegación del Catastro en Cádiz, ya que la parcela forma parte de un Plan Parcial, concretamente del Polígono 2 del Sector 5, encontrándose pendiente de finalizar la formalización de sus cesiones al Ayuntamiento; y que por todo cuanto antecede, entiende que no procede la nueva inmatriculación pretendida.

c) Recibido este informe en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 3 y a la vista del mismo, la registradora solicita su aclaración mediante escrito de fecha 28 de mayo de 2021, dado que, de la lectura del informe, se desprenden dos manifestaciones opuestas: por una lado se afirma que la finca no invade suelo de titularidad municipal y no se ve inconveniente desde el punto de vista del patrimonio municipal en continuar con la tramitación del expediente; y por otro, se manifiesta que no procede la nueva inmatriculación pretendida.

d) En respuesta a esta solicitud de aclaración, el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Algeciras emite un nuevo informe de fecha 31 de mayo de 2021, para la subsanación del anterior informe de fecha 24 de mayo de 2021, manifestando que se había cometido un error en la transcripción del mismo, según resulta del nuevo informe, de modo que el contenido de este nuevo informe es el mismo que el anterior, salvo que se suprime el párrafo que contenía el anterior informe cuyo contenido era «que no consta en el Departamento de Patrimonio de ese Ayuntamiento, que la finca resultante se trate o invada suelo de titularidad municipal, por lo que no se ve inconveniente, desde el punto de vista del patrimonio municipal, en continuar con la tramitación del expediente en cuestión».

A la vista de este nuevo informe la registradora deniega la inmatriculación, en los términos que resultan de su nota de calificación ya transcrita.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la presente resolución se limitará exclusivamente a los defectos señalados por la registradora en su nota de calificación.

2. Con carácter previo, es necesario resolver la cuestión relativa a si se ha infringido o no por la registradora su obligación de realizar una calificación global y unitaria (ex artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), dado que presentada la documentación, emitió una primera nota de calificación negativa, relativa a la falta de

inscripción en el Registro Mercantil del poder en virtud del cual interviene uno de los comparecientes en la escritura de compraventa en nombre y representación de la sociedad adquirente, y una vez subsanado dicho defecto, la registradora solicita el mencionado informe y tras las vicisitudes mencionadas emite una segunda nota de calificación, en la que deniega la inmatriculación en los términos expuestos, siendo esta segunda nota de calificación aquella que es objeto de recurso.

Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 20 de diciembre de 2016), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la Ley 13/2015, de 24 de junio, modificó la Ley Hipotecaria entre otros extremos en lo relativo a los medios de inmatriculación en el Registro, de modo que en los nuevos procedimientos de inmatriculación se introducen trámites e incidencias que afectan a esta cuestión.

Así, en el caso del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, si el registrador tiene 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, debe notificar tal circunstancia a la entidad u órgano competente 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.

Por lo tanto, tal y como señala en su informe, la registradora primero debe calificar si concurren o no los requisitos que establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para inmatricular una finca por la vía prevista en el mismo, a la vista de los documentos presentados y de los asientos del Registro. En el caso de que observe algún defecto, como ha sucedido en este caso, calificará negativamente el documento presentado, y una vez que concurren todos los requisitos es cuando debe solicitar el mencionado informe a la Administración competente, en caso de que tenga dudas acerca de una posible invasión del dominio público por la finca a inmatricular.

Si no concurren todos los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no es necesario solicitar un informe a la Administración, pues no se va a poder llevar a cabo la inmatriculación por este medio. Y si al contrario, la registradora, a pesar de observar algún defecto que impediría la inmatriculación, tuviese que solicitar, antes de realizar su calificación, el mencionado informe a la Administración competente por tener dudas acerca de la posible invasión del dominio público, para, una vez recibido el mismo, o transcurrido el plazo legalmente previsto sin haberlo recibido, poder realizar una calificación global y unitaria que incluyese también este extremo, dado que el plazo para remitir el informe es de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación, entonces estaría incumpliendo otra de las obligaciones que le impone la Ley Hipotecaria, que es la de calificar en el plazo de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Además, en este caso la segunda nota de calificación se realiza sobre una base documental distinta de aquella que fue objeto de la primera nota, pues tiene como base el informe emitido por el Ayuntamiento, que lógicamente no se encontraba entre los documentos presentados por el interesado y que son los que sirvieron de medio para la primera calificación, por lo que no puede hablarse en puridad de una infracción al deber de calificar de forma global y unitaria (cfr. Resoluciones de 16 de enero de 2008, 17 de junio de 2010, 7 de enero y 11 de noviembre de 2015 y 20 de diciembre de 2016).

3. Entrando en el fondo de la cuestión recurrida, a la vista de los dos informes emitidos por el Ayuntamiento, el segundo de los cuales subsana un error de transcripción

del primero, el recurrente llega a la conclusión de que el Ayuntamiento de Algeciras fundamenta su oposición a la inmatriculación exclusivamente en la supuesta propiedad privada actual de la finca de un tercero, la futura titularidad del Ayuntamiento de Algeciras por la cesión de dicha finca, ya que se encuentra, según se afirma por dicho Ayuntamiento, «pendiente de formalizar la finalización de dicha cesión», y en que, como queda claro, según manifiesta, en el primero de los informes, el suelo objeto de la inmatriculación pretendida «se encuentra dentro de suelo urbano calificado por el vigente PGMO como suelo residencial» y que no consta en el Departamento de Patrimonio de ese Ayuntamiento que la finca resultante se trate o invada suelo de titularidad municipal.

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).

4. En este concreto expediente, se emite un primer informe por el Ayuntamiento del que resulta que la finca cuya inmatriculación se pretende no es de dominio público ni invade el mismo, pero solicitada aclaración del informe por la registradora, debido a la contradicción existente entre esta afirmación y el hecho de que el Ayuntamiento se oponga a la inmatriculación, el Ayuntamiento emite un segundo informe en que suprime el párrafo que contenía dicha afirmación anterior que la finca no se trata ni invade dominio público, manteniendo su oposición a la inmatriculación.

Al afirmar el segundo informe que la inclusión de dicho párrafo en el primero se debió a un error de transcripción, ha de estarse al contenido de este segundo informe, sin que el registrador pueda valorar o calificar si está o no bien hecha la rectificación o si se podría tratar de una revisión más que de una rectificación, dada la presunción de validez de los actos administrativos (artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y también, para los municipios, las provincias y las islas, el artículo 4.1.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) y la limitación de calificación registral de los documentos administrativos, que en ningún caso se puede extender al fondo de los mismos (artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

Es decir, de la documentación presentada no resulta finalmente que el Ayuntamiento sostenga de manera expresa que la finca cuya inmatriculación se pretende no se trate de dominio público o invada el mismo.

A pesar de ello, parece deducirse del contenido del informe que su oposición se funda en que la inmatriculación supondría la invasión de unas porciones de terreno que han de ser objeto de cesión al Ayuntamiento, afirmando además el Ayuntamiento que la finca cuya inmatriculación se pretende pertenece a una sociedad distinta de aquella que pretende la inmatriculación, lo cual, como antes se ha expresado, no debería ser motivo que impida la inmatriculación, pues esas porciones de terreno todavía no son de dominio público –ya que para ello han de ser objeto de cesión, la cual, según el mismo informe, todavía no se ha realizado– y por otro lado no corresponde al Ayuntamiento determinar a quién corresponde la propiedad de las mismas.

Sin embargo, en este concreto expediente debe tenerse en cuenta la particularidad de que, 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, 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 aclaración por la registradora a este respecto, no hubo contestación alguna por parte del Ayuntamiento, en este caso una vez solicitada también al Ayuntamiento aclaración al informe por parte de la registradora, el Ayuntamiento ha reiterado su oposición a la inmatriculación, eliminando además la afirmación de no invasión del dominio público, que por error se había incluido en el anterior informe.

En caso de que, recibida por la Administración competente la notificación por parte de la registradora 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 de la registradora y confirmar en consecuencia el defecto señalado por la misma en su nota de calificación.

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, 29 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.