

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6164** *Resolución de 15 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto respecto de la denegación a rectificar una inmatriculación de dos fincas practicada por el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6.*

En el recurso interpuesto por don F. J. D. B., en nombre y representación de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, respecto de la denegación a rectificar una inmatriculación de dos fincas practicada por el registrador de la Propiedad de Sevilla número 6, don José Ángel Gallego Vega.

#### Hechos

##### I

Mediante oficio suscrito por don M. N. G., jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, se informaba desfavorablemente de la inmatriculación ya practicada de las fincas registrales número 12.448 y 12.449 de Bollullos de la Mitación.

##### II

Presentado el día 14 de noviembre de 2022 dicho oficio en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 5236.

Asiento n.º: 606 Diario: 102.

Presentado 14/11/2022.

Presentante: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Organismo: Ministerio de Transportes, Mvilidad [sic] y Agenda Urbana.

José Ángel Gallego Vega, Registrador de la Propiedad Número 6 de Sevilla, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción que les da la Ley 24/01, de 27 de diciembre, he examinado el documento presentado con el número de asiento 606 del libro diario 102 –entrada 5236–, resultando de ello lo siguiente:

Hechos:

Primero: Que con fecha catorce de noviembre de dos mil veintidós, se ha presentado con el número de asiento 606, del libro diario 102, oficio expedido en procedimiento con número de referencia 41016A002000730000ZG y 41016A002001060000ZL, por don M. M. G., Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por el que se informa desfavorablemente la inmatriculación de las fincas 12448 y 12449 de Bollullos de la Mitación.

Segundo: Que en la referida documentación se observa:

Uno.–La inmatriculación de las fincas 12448 y 12449 se ha realizado por el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y previa consulta realizada por mí de las bases gráficas de Catastro, visor de PNOA y a la herramienta gráfica del Colegio de Registradores –Geobase–, y de las tres consultas resulta que las fincas no invaden total ni parcialmente, finca alguna de dominio público.

Las coordenadas con las que han quedado inscritas las fincas son:

- Para la finca 12448 –41016A002001060000ZL–: (...)
- Para la finca 12449 –41016A002000730000ZG–: (...)

He volcado las indicadas coordenadas en el visor de Catastro y en la herramienta gráfica del Colegio de Registradores, y en ninguna de ellas resulta invasión total ni parcial de dominio público.

Igualmente he comprobado en la herramienta PNOA, facilitada por la página web de catastro, la ubicación de las fincas inmatriculadas, y de acuerdo con la imagen que PNOA facilita, no hay invasión alguna del dominio público.

Una vez comprobado, por los cuatro medios expuestos que no había invasión de fincas colindantes, ni del dominio público, practiqué la inmatriculación de ambas fincas el día 25 de agosto de 2022.

Dos.–Una vez practicadas las inmatriculaciones remití las comunicaciones a los colindantes previstas en el último párrafo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Tres.–Las coordenadas de identificación de las fincas que constan en el oficio remitido son: (...), pero las mismas no son las coordenadas con las que han quedado inscritas las fincas, que son las antes reproducidas en el número uno.

Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro; y el artículo 99 del Reglamento hipotecario, que determina que “La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”; y a tenor de dichos preceptos y resoluciones se aprecia que:

Uno.–Las inmatriculaciones practicadas se han realizado con estricta sujeción a la regulación establecida en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y una vez comprobado en todas las herramientas gráficas disponibles (Catastro, PNOA y Geobase), que no hay invasión total ni parcial del dominio público.

Las inmatriculaciones se han practicado con las coordenadas reproducidas anteriormente en esta nota (artículo 9 de la Ley Hipotecaria), no con las que resultan del oficio que ahora se presenta.

Los asientos del registro, una vez practicados, están bajo la salvaguarda de los tribunales (artículos 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Dos.–La comunicación dirigida al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se remitió el día 13 de septiembre de 2022, y tuvo entrada en el Ministerio el 19 de septiembre de 2022, el oficio del Ministerio respondiendo a la comunicación, ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad el 14 de noviembre de 2022.

La comunicación que realicé al Ministerio es la regulada en el último párrafo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no la prevista en los párrafos 3.º y 4.º del mismo artículo, ya que como se expone en el número uno de esta nota, una vez comprobada la representación gráfica de las fincas en Catastro, PNOA y herramienta –geobase– del Colegio de Registradores, no resulta invasión del dominio público.

Advierto que la comunicación por mí realizada, tuvo entrada en el Ministerio al que se remite el 19 de septiembre de 2022, según prueba de entrega emitida por Correos y archivada en esta oficina, con número de envío (...) y el oficio remitido a este Registro de la Propiedad, al que se refiere esta nota, ha tenido entrada el día 14 de noviembre

de 2022, por tanto, extemporáneamente si se considerasen aplicables los párrafos 3.º y 4.º del artículo 205 de la Ley Hipotecaria (aunque no es el caso, ya que el precepto aplicable es el último párrafo de dicho artículo 205 de la Ley Hipotecaria).

Tres.–Las coordenadas recogidas en el oficio presentado, no son las coordenadas que delimitan las fincas. Las fincas han quedado inscritas con las coordenadas reproducidas en el número uno de los hechos de esta nota, y según la imagen arrojada por dichas coordenadas –que son las que definen a las fincas en sus inscripciones– no hay invasión del dominio público (artículos 1.3, 9, 38 y 205 de la Ley Hipotecaria). Las coordenadas recogidas en el oficio no son las que constan en las descripciones de las fincas inscritas, y por tanto, no son idóneas para determinar si hay o no invasión de fincas colindantes.

Por todo ello, acuerdo suspender la práctica del asiento solicitado, por la causa expresada en los hechos de este acuerdo. Notificar esta calificación al presentador del documento y al funcionario, que lo expide, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el párrafo anterior.

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación (...)

Sevilla, a diecisiete de noviembre del año dos mil veintidós. El Registrador. Fdo.– José Ángel Gallego Vega.»

### III

Don F. J. D. B., en nombre y representación de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, interpuso recurso el día 29 de diciembre de 2022 por escrito en el que sostenía lo siguiente:

«Primero. Con fecha 22 de septiembre de 2022 y registro de entrada n.º REGAGE22e00041613845 se dio traslado a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de la certificación del Registro de la Propiedad n.º 6 de Sevilla, por la que se ponía en conocimiento de esta Demarcación la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca con código registral único 41024000681226 y referencia catastral 41016A002000730000ZG y la finca con código registral único 41024000681219 y referencia catastral 41016A002001060000ZL, ambas a favor de los cónyuges D. A. P. V. y D.ª R. R. E. a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Con fecha 14 de noviembre de 2022 tuvo entrada en el citado Registro de la Propiedad n.º 6 de Sevilla oficio emitido por esta Demarcación de Carreteras por el que se oponía a la citada inmatriculación puesto que, según la documentación que consta en los archivos de la Demarcación, la línea de coordenadas inscrita para las citadas fincas invade el dominio público viario delimitado por la autovía (...) En el caso de la parcela 41016A002000730000ZG la invasión del dominio público viario era parcial y, en el caso de la parcela 41016A002001060000ZL, era total. Esta circunstancia se acreditaba mediante la aportación al citado oficio de un plano georreferenciado de verificación de dominio público viario fechado en octubre de 2022, así como del Acta Previa a la Ocupación (que se eleva a Acta de Ocupación Definitiva), Acta de Mutuo Acuerdo, Plano del Área de Conservación y Explotación de fecha octubre de 2019, Acta y Nómina de Pago, a los efectos de probar la expropiación por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de los terrenos que son objeto de inscripción.

Tercero. Con fecha 30 de noviembre de 2022 se registra de entrada en la Demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental con número REGAGE22e00054605962 Nota de Calificación por la que acuerda suspender la práctica del asiento solicitado por esta Demarcación, siendo esta resolución objeto del presente recurso gubernativo de conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto. En la resolución recurrida, el registrador manifiesta que se ha procedido a la inscripción de las fincas siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, previa consulta de las bases gráficas de Catastro, visor de PNOA y a la herramienta gráfica del Colegio de Registradores, y que, según los datos obtenidos de estos visores, las fincas inscritas no invadirían el dominio público.

Manifiesta el registrador que la notificación efectuada a esta Demarcación de la inmatriculación de las fincas se realizó a los efectos del último párrafo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y no a los efectos de los apartados tercero y cuarto de dicho precepto que prevén la posibilidad de que la Administración se manifieste en cuanto a la posible invasión del dominio público de la finca que se inmatricula.

Entiende el Jefe de esta Demarcación, con el mayor de los respetos, que esta actuación es contraria al espíritu de la Ley 13/2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria, que desarrolla sucintamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, que en su Resolución de 30 de junio de 2017 se pronunció al respecto conforme al siguiente tenor literal: "el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la Ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 205 antes transcrito.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público, y a la que nos hemos referido en el fundamento anterior. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial".

En este caso, aun cuando el registrador haya procedido a la inscripción solicitada una vez consultadas las bases gráficas de Catastro y demás herramientas citadas, la descripción de las fincas que resulta de las mismas admite prueba en contrario conforme al artículo 3.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Los límites del dominio público viario, aun no estando inmatriculado, se han acreditado mediante la aportación del plano de expropiaciones y de los documentos que acreditan que la conclusión del expediente expropiatorio. Por tanto, siendo el dominio público inalienable, y habiendo sido acreditada la invasión del mismo por la representación de las fincas inscrita, procede, conforme al cuarto párrafo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la estimación del presente recurso y la práctica del asiento solicitado por esta Demarcación.

A efectos probatorios e ilustrativos, nos remitimos a la documentación que obra en el presente expediente (planos de expropiación, acta previa a la ocupación, acta de mutuo acuerdo y acta y nómina de pago) y, además, se adjunta plano georreferenciado de fecha diciembre de 2022 en el que se superponen los puntos de coordenadas inscritos por el Registro de la Propiedad y la línea que delimita el dominio público viario de la (...).»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 29 de diciembre de 2022, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020.

1. Se debate en el presente expediente si el recurso es el medio adecuado para rectificar dos inmatriculaciones ya practicadas, mediante la presentación de un oficio suscrito por el jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, alegando la invasión de dominio público.

Queda acreditado en el presente expediente que el día 25 de agosto de 2022 se practicó la inmatriculación de las fincas registrales 12.448 y 12449 del término municipal de Bollullos de la Mitación al acreditarse, a juicio del registrador, el cumplimiento de las prescripciones legales prevenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes, resultando la no invasión de dominio público conforme a las bases gráficas catastrales aportadas, la aplicación colegial del Colegio Nacional de Registradores y las ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.

El día 14 de noviembre de 2022 se presenta en el Registro de la Propiedad Sevilla número 6 oficio suscrito por don M. M. G., jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental por el que se informa desfavorablemente la inmatriculación ya practicada.

Dicha presentación es calificada negativamente el día 17 de noviembre de 2022.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En todo caso, debe recordarse que, incluso tras la hipotética inscripción de la georreferenciación pretendida, si la Administración Pública fuera efectivamente titular extrarregistral de alguna porción invadida de dominio público, puede y debe todavía ejercitar sus facultades legales de deslinde y recuperación del supuesto dominio público invadido, que son imprescriptibles, conforme a la normativa de aplicación, y sin que frente a ellas pudiera oponerse la protección derivada del principio de fe pública registral.

En lo que se refiere al principio de fe pública registral, respecto de la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la georreferenciación de la finca, como recordó la Resolución de 5 de mayo de 2022, «es cierto que conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, “el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro”. Pero la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a

las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna».

Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en la que, en su caso, pudiera incurrir la administración titular extrarregistral del dominio público, por no haber cumplido su obligación legal de inscribir registralmente tal dominio público (véase el artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), pues el adquirente de buena fe podría invocar, si no la protección máxima del principio de fe pública registral, sí al menos el principio general de protección de la buena fe y apariencia legítima y el de responsabilidad patrimonial por los actos y omisiones administrativas, que inspira nuestro ordenamiento jurídico.

Por tanto, debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación a la pretensión contenida en el mismo, es decir, la rectificación de los asientos ya practicados, al tratarse de una materia no incluida en el ámbito objetivo del recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 15 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.