

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15554 *Resolución de 24 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Jerez de los Caballeros, por la que se deniega la inscripción de la segregación de la finca e inscripción de las fincas resultantes.*

En el recurso interpuesto por doña L. M. D. R., abogada, en nombre y representación acreditada de la entidad «Heryus Ganadera, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, doña Isabel Cruz Baena, por la que se deniega la inscripción de la segregación de la finca e inscripción de las fincas resultantes, por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que es una Administración pública, las cuales son estimadas por la registradora.

Hechos

I

Mediante escritura de segregación otorgada el día 25 de octubre de 2023 por la notaria de Badajoz, doña María José del Castillo Vico, con el número 1.760 de protocolo, «Heryus Ganadera, SL», «Extremeña de Explotaciones Rústicas, SL» y don M. P. C. G., como titulares registrales de la finca número 1.281 del término de Jerez de los Caballeros, manifestando que las referencias catastrales correspondiente con la identidad de la finca eran 0607A001000030000RL (parcela 3 del polígono 1), 0607A001000100000RO, (parcela 4 del polígono 1), 0607A001000100001TP (parcela 10 del polígono 1), 0607A001000110000RK (parcela 11 del polígono 1), 0607A001000120000RR (parcela 12 del polígono 1), 0607A001000130000RD (parcela 13 del polígono 1), 0607A001000160000RJ (parcela 16 del polígono 1), 0607A001000190000RZ (parcela 19 del polígono 1), 0607A001000200000RE (parcela 20 del polígono 1), 0607A001000520000RE (parcela 52 del polígono 1), 0607A001000530000RS (parcela 53 del polígono 1), 0607A001000540000RZ (parcela 54 del polígono 1), 0607A001000550000RU (parcela 55 del polígono 1), 0607A001000560000RH (parcela 56 del polígono 1), 0607A001000570000RV (parcela 57 del polígono 1) y 0607A001000860000RZ (parcela 86 del polígono 1), segregaban de la misma, con la preceptiva licencia administrativa, una porción de terreno y extinguen el condominio de la misma.

II

Presentada el día 3 de octubre de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, causando el asiento de presentación número 534 del Diario 2024, solicitándose la modificación de la descripción de la finca matriz, se inició la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. El día 13 de febrero de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad informe del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, como titular catastral colindante, en el que

se realizaban alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, siendo objeto la referida escritura de la siguiente nota de calificación:

«Calificado por Doña Isabel Cruz Baena, Registrador de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, provincia de Badajoz, el presente documento, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos

I. La escritura con número de entrada 1638/2024 otorgada en Badajoz el día veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, ante su Notaria Doña María José del Castillo Vico, número 1760 de protocolo, ha sido presentada por doña L. D. R., el día tres de octubre de dos mil veinticinco, bajo el asiento 534 del Diario 2024.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

– Se presenta certificado del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, expedido por Doña M. H. L., el día doce de febrero de dos mil veinticinco, en el que se hace constar que tras la información disponible sobre el dominio Público Hidráulico del Estado en esa zona, se considera que la representación gráfica de las parcelas 0670A001000160000RJ, 0670A001000200000RE, 0670A001000540000RZ y 0670A001000550000RU, suponen invasión del DPH, constituido en este caso por el cauce natural de los arroyos de (...), de (...) e innominado, sin cartografiar; por lo que se oponen a la rectificación de cabida de la finca.

Fundamentos de Derecho

Los registradores de la propiedad calificarán bajo su responsabilidad, acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos, de los documentos de todas las clases susceptibles de inscripción. Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.–

Artículos en los que se fundan los defectos observados.

– Artículos 199 de la Ley Hipotecaria.

Acuerdo

Suspender la inscripción solicitada.

Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del documento en el plazo de diez días. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación de este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable a que se refiere el artículo 42.9 por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel Cruz Baena registrador/a titular de Jerez de los Caballeros a día siete de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. M. D. R., abogada, en nombre y representación acreditada de la entidad «Heryus Ganadera, SL», interpuso recurso el día 15 de abril de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«I. Que en fecha 12 de marzo de 2025, se ha notificado mediante correo postal a la letrada que suscribe el presente escrito, Calificación negativa del Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) de fecha 7 de marzo de 2025, en

relación con la inscripción de la escritura de segregación y disolución parcial del condominio de finca rústica otorgada ante la Notaria de Badajoz, D.^a María José del Castillo Vico, el día 25 de octubre de 2023, con n.º 1.760 de protocolo (...)

II. La referida escritura de segregación de inmueble se consigna en relación a la finca rústica, sita en término municipal de Jerez de los Caballeros (Badajoz), inscrita en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz), con n.º 1.281, formada por las parcelas 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 52, 53, 54, 55, 56, 57 y 86 del polígono 1, al sitio de (...) propiedad en proindiviso de la entidad Heryus Ganadera S.L., D.^a M. P. G. C. y, la entidad Extremeña de Explotaciones Rústicas S.L.

III. Que la Registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) suspende la inscripción solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin fundamentación

IV. Que en la Nota de Calificación negativa se hace mención en el Hecho II, del siguiente documento:

Se presenta Certificado del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, expedido por Doña M. H. L., el día 12 de febrero de dos mil veinticinco, en el que se hace constar que tras la información disponible sobre el dominio Público Hidráulico del Estado en esa zona, se considera que la representación gráfica de las parcelas 0670A001000160000RJ, 0670A001000200000RE, 0670A001000540000RZ y 0670A001000550000RU, suponen invasión del DPH, constituido en este caso por el cauce natural de los arroyos de (...) e innominado, sin cartografiar, por lo que se oponen a la rectificación de cabida.

V. Se desconoce el contenido íntegro del Informe u organismo/departamento que lo consigna, dado que el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) deniega el acceso al mismo.

La resolución de la DGRN/DGSJFP de 20 de mayo de 2021 señala que “como ya dijeron las RR de 14-Nov-2016 y 21-May-2018, los promotores del expediente tienen derecho a conocer estas alegaciones”.

Ante la negativa del Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) de aportar copia del referido documento al contribuyente con objeto de poder continuar el procedimiento, subsanar los defectos detectados e inscribir el acto de segregación de finca rústica con objeto de disolver parcialmente el condominio existente, se presenta queja/reclamación ante el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) el día 14 de marzo de 2025, sin haber obtenido respuesta alguna a efecto.

VI. La finca rústica objeto de la presente escritura, finca registral n.º 1.281, contiene la siguiente descripción registral:

Rústica: Dehesa llamada (...) en término municipal de Jerez de los Caballeros, poblada de encinas y alcornocques, con su casa, de cabida de seiscientos fanegas, equivalentes a trescientas ochenta y seis hectáreas, treinta y siete áreas y treinta y siete centiáreas (386 has, 37 a, 37 c). Linderos: norte, arroyo de (...); sur, dehesa (...); este, dehesa (...); oeste, dehesa (...)

VII. La referida finca está formada por las parcelas catastrales 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 52, 53, 54, 55, 56, 57 y 86 del polígono 1, con una superficie según catastro de trescientas treinta y seis hectáreas, ochenta y tres áreas y, setenta y seis centiáreas (336 has, 83 a, 76 c).

VIII. En base a lo expuesto, existe un defecto de cabida superior al 10 % entre la cabida registral y la catastral, derivada de “la expropiación que se realizó en su día para el vaso de la Presa (...) propiedad hoy de la Junta de Extremadura”.

La referencia al defecto de cabida y su causa, se hicieron referencia en la escritura previa de compraventa por la entidad Heryus Ganadera S.L., de fecha de 21 de diciembre de 2011, elevada a público en la ciudad de Madrid, ante el Notario D. Ángel Benítez-Donoso Cuesta, con n.º 1.844 de protocolo

IX. Que disconforme con la referida calificación y los motivos que la sustentan, al amparo del artículo 324 ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso ante la Dirección General de Registros y del Notariado/Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en base a los siguientes

Hechos

Con carácter previo, es necesario destacar el caótico procedimiento de tramitación llevado a cabo por el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) desde la presentación de la correspondiente escritura pública para su inscripción, prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, lesionando gravemente los derechos de los propietarios de la finca rústica al impedir el acceso al Registro de la Propiedad de los actos inscribibles, debiendo declararse nulo de pleno derecho, en base a la [sic] siguiente relato de los hechos.

Primero. En fecha de 25 de octubre de 2023, en la ciudad de Badajoz, ante la notaria D.^a María José del Castillo Vico, se eleva a publico los acuerdos de segregación de finca rústica y disolución parcial del condominio por los propietarios de la finca registral n.º 1.281, en término municipal de Jerez de los Caballeros (Badajoz), dando lugar a la escritura n.º 1.760 de su protocolo (...)

Segundo. En fecha de 21 de noviembre de 2023, se presenta en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz), la referida escritura para su completa inscripción, requiriendo desde dicho Organismo una provisión de fondos por importe de 300,00 euros, según consta en transferencia emitida el día 22 de noviembre de 2023, al número de cuenta titularidad de la Registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz), D.^a Isabel Cruz Baena.

Tercero. Con fecha de 15 de diciembre de 2023, con total omisión del procedimiento legalmente establecido, el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz), remite email a un copropietario de la finca rústica, indicando los defectos detectados en la escritura de segregación y disolución parcial del condominio y, un irregular proceso de subsanación.

El día 2 de febrero de 2024, la letrada que suscribe remite email al Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) subsanando los defectos detectados.

Pero incomprensiblemente el Registro de la Propiedad no acepta la contestación por los mismos medios que la Administración utiliza y no da validez al email aun cuando dicho cauce había sido previamente utilizado para notificar la nota de calificación.

Cuarto. Con fecha de 20 de febrero de 2024, se presenta en el Registro de Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) Diligencia de subsanación defecto de cabida consignado en el Informe de partición, junto con el Informe de Validación Grafica y Certificación catastral descriptiva y grafica.

Quinto. En fecha de 23 de mayo de 2024 el Registro de Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) remite por correo postal a la dirección de la entidad copropietaria de la finca rústica, Nota de Calificación negativa por la que suspende la inscripción solicitada conforme a los artículos 9, 10.6, 199 de la Ley Hipotecaria, artículo 47, 51 del R.H, Artículos 26 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015, Artículo 36.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Resolución de 26 de octubre de 2015 y 7 de octubre de 2020, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y la Dirección General del Catastro y, demás preceptos concordantes.

La Nota de Calificación emitida que según consta está fechada supuestamente el día 12 de marzo de 2024, pero fue notificada con dos meses de retraso

Sexto. En fecha de 5 de junio de 2024, dado que no se ha tenido en cuenta los informes presentados el día 20 de febrero de 2024, por conducto notarial, se presenta en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz), Diligencia Notarial

emitida por la notaria D.^a María José del Castillo Vico, el día 5 de junio de 2024 por la que se subsanan los defectos de cabida, indicando expresamente que:

Que la cabida total de la finca es 336,8376 has, por lo que la descripción de la porción segregada tiene una cabida de 157,1890 has y, el resto matriz queda con una cabida de 179,6486 has.

Séptimo. En fecha de 25 de octubre de 2024, el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz), inicia el Procedimiento para la Coordinación de la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Octavo. El día 6 de noviembre de 2024, se remite email al Registro subsanando los defectos detectados, pero dado que no se recibe respuesta alguna por la Administración, el día 20 de noviembre de 2024, siguiendo expresas instrucciones del Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, la letrada que suscribe presenta en dicho Organismo, la siguiente documentación: Informe de partición de 25/10/202, Informe de validación gráfica y Edición parcelaria.gml en formato CD

Noveno. Con objeto de consolidar la licencia en el Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros (Badajoz), se presenta instancia el día 21 de noviembre de 2024.

Se remite recibo de presentación el día 13 de febrero de 2025, el cual es remitido vía email al Registro de la Propiedad a los efectos oportunos.

Décimo. En líneas generales, el día 7 de marzo de 2025, habiendo transcurridos más de diecisiete meses desde el inicio del procedimiento, infringiendo reiteradamente el plazo máximo de quince días para la expedición de calificación registral y todas las normas de calificación fijadas en la normativa de aplicación, el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz), comunica al contribuyente que suspende indefinidamente la inscripción de la escritura pública de segregación y disolución parcial del condominio, conforme a un Informe expedido por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, cuyo contenido se desconoce por cuanto niega el acceso al mismo, a su vez que no aporta procedimiento de subsanación ni fundamenta adecuadamente la suspensión de la inscripción, conllevando que los propietarios deban continuar en proindiviso sin justa causa, todo ello cuando el defecto de cabida que funda la solicitud de iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria encuentra su fundamentación en el procedimiento de expropiación llevado a cabo por la Junta de Extremadura en relación a las aguas de dominio público y los caminos de carácter público que atraviesan la finca, no siendo el defecto de cabido motivado por actuación alguna de los propietarios o derivados de actuación urbanística de ningún tipo, solicitando la adecuación de la cabida a la realidad física de la finca a día de hoy, sin otra motivación que fijar su cabida real como debidamente consta en el Catastro (...)

En base a lo expuesto nos oponemos a la denegación de inscripción de escritura pública de segregación de finca rústica y disolución parcial del condominio de fecha 25 de octubre de 2023, con n.º 1.760 de protocolo, en base a las siguientes

Alegaciones

1) Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria: "la mera oposición no conlleva la denegación de inscripción", todo ello cuando el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico alega en su Informe (al menos en el escaso contenido al que se tiene acceso por lo referenciado en la Nota de Calificación ahora impugnada) que:

"Que, tras la información disponible sobre el Dominio Público Hidráulico del Estado en esa zona, se considera que la representación gráfica de las parcelas 06070A001000160000RJ, 06070A001000200000RE, 06070A001000540000RZ y, 06070A001000550000RU, suponen invasión del DPH, constituido en este caso por el cauce natural de los arroyos de Catalina, de la Pulgosa e innominado, sin cartografiar, por lo que se oponen a la rectificación de cabida de la finca."

Omite el referido Informe que, en el presente caso, en primer lugar, la descripción registral de la finca no se corresponde con la realidad física de la finca y, dado que las diferencias de cabida exceden del 10 % de la cabida inscrita se hace necesario instar el procedimiento de adecuación de cabida fijado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En segundo lugar, de las parcelas incluidas en el Informe, solamente la parcela 54 se ve afectada en cierta medida por la segregación, pasando a formar parte de la finca segregada y de la restante matriz, pero la referida segregación garantiza la no afección de los recursos hídricos, por cuanto el objeto de la escritura es la disolución parcial del condómino, permaneciendo los terrenos en el mismo estado físico que en el que se encuentran en la actualidad, modificando únicamente el título propiedad de los mismos,

En tercer lugar, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico se opone a la rectificación de cabida de la finca sin determinar los perímetros de protección afectados, ni la delimitación y condiciones vinculantes fijados en los instrumentos de ordenación y planeamiento urbanístico, en el caso que existan, creando la más absoluta indefensión al titular registral.

En cuarto lugar, en las parcelas afectas no existe ninguna nota de calificación urbanística, medioambiental o administrativa conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y al Reglamento fijado en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por lo que no basta que el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico manifieste que los arroyos de Catalina, de la Pulgosa e innominado atraviesan la finca, sino que habrá de acreditar en que modo la rectificación de cabida afecta al dominio público.

2) Como consta en el Informe emitido, “los referidos arroyos están sin cartografiar”.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, la Administración procederá a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente, en la forma que se determine reglamentariamente, sin que el presente procedimiento de adecuación a la cabida real actual pueda incidir negativamente en el “supuesto” procedimiento que los Organismos de Cuenca puedan instar en un futuro.

Todo ello, cuando las referidas parcelas ya han sido objeto de alteración de cabida en procedimiento instado de oficio por la Gerencia Regional del Catastro de Extremadura n.º 00689006.06/17, derivado de la actualización cartográfica de la presa (...), según consta en Propuesta de Resolución de fecha de 17 de enero de 2018.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

i. Conforme al artículo 324 y ss. de la Ley Hipotecaria “Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes”.

ii. Concorre legitimación en a compareciente, en su condición de titular de la finca rústica objeto de segregación, al amparo de lo dispuesto en el artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria.

iii. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 de la Ley Hipotecaria (...)

iv. Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 9, 201, 203 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Como ha señalado la DGRN en su resolución de 17 de noviembre de 2015 “es de destacar que la ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la ley hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la

representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación”.

En el presente caso, la oposición del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico no determina la causa en la se funda, pues la simple existencia del cauce de los arroyos sin cartografiar en la finca no es causa suficiente para denegar la rectificación de superficie.

Conforme a la Resolución de la DGRN de 21-5-2018 sobre identificación de la concreta invasión alegada determina que:

“... la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto” y que no resulta justificado que el registrador rechace la pretensión del promotor por el mero hecho de que algún interesado formule oposición cuando “ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante.”

Resolución de la DGRN de 6-8-2019 sobre que la alegación de oposición ha de estar fundamentada establece que:

“Siguiendo la doctrina de esta Dirección General, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. En el caso de este expediente se efectúan alegaciones por quien afirma ser colindante, las cuales están sustentadas documentalmente y evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse, motivo por el que la calificación debe confirmarse, sin perjuicio del derecho del interesado a acudir al procedimiento de deslinde (artículo 200 de la Ley Hipotecaria) o al juicio declarativo que corresponda.”

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que “dicha representación (gráfica georreferenciada de la finca) podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199”.

En caso de georreferenciación obligatoria, según la DGRN/DGSJFP debe ser aplicado cuando se trate de georreferenciación catastral con diferencias de superficie superiores al 10 %.

Así, la resolución de 12 de junio de 2018 señala que “... en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. Artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, como ocurre en el concreto caso de este expediente, habiéndose tramitado por la registradora el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la ley hipotecaria”.

En líneas generales son supuestos de georreferenciación obligatoria, además de la inmatriculación, son los casos de “parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos” (artículo 9 LH).

El artículo 400 del Código Civil fija que ningún propietario estará obligado permanecer en la comunidad y que cada uno podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

En virtud de lo expuesto,

A la Dirección General de Registros y del Notariado/Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública suplico:

Que teniendo por presentado este escrito, con sus documentos y copias, lo admita y, tenga por formulado recurso contra la resolución de calificación negativa del Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) de fecha de 7 de marzo de 2025, en relación con la escritura pública de segregación de finca rústica otorgada ante la Notaria de Badajoz, D.^a María José del Castillo Vico, el día 25 de octubre de 2023, con n.º 1.760 de protocolo, y en su día, previos los trámites oportunos, se dicte resolución por estimando el presente recurso se modifique la calificación negativa, llevando a cabo los tramites de inscripción del defecto de cabida instado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria e inscripción de los actos de segregación y disolución parcial del condominio, en los términos interesados en el recurso.»

IV

La registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros emitió informe el día 28 de abril de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 26 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; 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005 y 15 de marzo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 22 de julio de 2021, 10 de mayo de 2022 y 10 de enero, 22 de marzo y 10 y 16 de octubre de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso:

a) se solicita la inscripción de la segregación de una porción de terreno de la finca 1.281 del término de Jerez de los Caballeros, que se describe como rústica: Dehesa llamada H. Y., en el término municipal de Jerez de los Caballeros, poblada de encinas y alcornoques, con su casa. Tiene una superficie, según título y Catastro, de 3.863.737 metros cuadrados, cuya inscripción se solicita por coincidir con la realidad física de la finca, existiendo una diferencia superficial superior al 10 % de la cabida inscrita, siendo sus linderos: al norte, arroyo A.; sur, dehesa L. P.; este, dehesa L. P., y oeste, dehesa R.

b) la finca a segregar se describe como rústica: Dehesa llamada H. Y., en el término municipal de Jerez de los Caballeros, poblada de encinas y alcornoques, con una superficie de 1.571.400 metros cuadrados, siendo sus linderos al norte con parcela 9.014 del polígono 1, río A. de la Confederación Hidrográfica del Guadiana y parcela 9.016 del polígono 1, presa A. de la Junta de Extremadura; sur parcela, 9.015 del polígono 1, arroyo H. Y. de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, parcelas 58 y 63 del polígono 1, dehesa R., de sociedad civil «La Benéfica de Higuera de Vargas» y

parcela 51 del polígono 1, finca de «Pecuaría Alcarrache, SL»; este, resto de finca matriz, y oeste, parcela 9.014 del polígono 1, río A. de la Confederación Hidrográfica del Guadiana y parcela 9.015 del polígono 1, arroyo H. Y. de la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Está integrada por las parcelas 3, 4, 9, 10, 11, 13, 52, parte de la 53, parte de la 54, parte de la 56 y 57 del polígono 1.

c) la finca resto queda con la siguiente descripción: Rústica: Dehesa llamada H. Y., en el término municipal de Jerez de los Caballeros, poblada de encinas y alcornoques. Tiene una cabida de 1.795.500. Linda al norte con la parcela 9.016 del polígono 1, presa A. de la Junta de Extremadura; sur con las parcelas 28, 48 y 51 del polígono 1, finca de «Pecuaría Alcarrache, SL»; este, parcelas 21, 22, 28 del polígono 1, finca de «Pecuaría Alcarrache, SL», y oeste, parcela 9.016 del polígono 1, presa A. de la Junta de Extremadura y porción segregada. Está integrada por las parcelas 12, 16, 19, 20, parte de la 53, parte de la 54, 55, parte de la 56 y 86 del polígono 1.

d) se incorpora al título la preceptiva licencia administrativa y tres georreferencias alternativas con sus respectivos informes catastrales de validación técnica, de resultado positivo con.

e) comunicadas unas deficiencias en los GML, se presenta en el Registro de Propiedad diligencia de subsanación de la escritura de fecha 7 de febrero de 2024, incorporando nuevas georreferencias alternativas, que sustituyen a las anteriores, con código seguro de verificación. No se modifica la descripción de la finca, por lo que, mediante diligencia notarial de fecha 5 de junio de 2024, se determina la cabida total de la finca que es de 3.368.376 metros cuadrados, siendo la de la porción segregada 1.571.890 metros cuadrados y, la de la finca resto, de 1.796.486 metros cuadrados. Sin embargo, de un informe de validación técnica identificado con código seguro de verificación, resulta que la superficie de la finca resto es de 1.801.855 metros cuadrados y la total superficie de ambas georreferencias es de 3.374.714 metros cuadrados, distinta de la superficie cuya inscripción se solicita.

f) la registradora tramita el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, presentándose alegaciones por la Comisaría del Agua de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, pues afirma que las georreferencias catastrales aportadas invaden dominio público hidráulico. El informe va referido a las parcelas catastrales y no a las georreferencias alternativas aportadas al expediente.

2. La registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros emite nota de calificación de suspensión de la inscripción por invasión del dominio público hidráulico, limitándose a invocar el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

3. La sociedad recurre alegando la insuficiente fundamentación de la nota de calificación y la inconsistencia de la alegación del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que se opone a la rectificación de cabida de la finca sin determinar los perímetros de protección afectados, ni la delimitación y condiciones vinculantes fijados en los instrumentos de ordenación y planeamiento urbanístico, en el caso que existan, generando indefensión al titular registral, y sin haber tenido en cuenta las georreferencias alternativas aportadas al expediente, que tratan de respetar el dominio público cartografiado, sin poder tener en cuenta el no cartografiado al que alude la alegación. La estimación de la alegación por esta causa provocaría la indefensión del titular registral, que no puede tener conocimiento de la clasificación administrativa, ni tampoco existe acto ejecutivo de deslinde que pueda rectificar las situaciones registrales contradictorias.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, debemos aludir a las incidencias en el desarrollo del procedimiento registral, a las que alude la recurrente. En primer lugar, el plazo de calificación y despacho de 15 días al que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe ser interpretado cuando se trata de la tramitación del presente expediente de jurisdicción voluntaria, al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto solo contiene referencia expresa a un plazo, el de alegaciones que es de 20 días desde la recepción de la notificación por el colindante, teniendo en cuenta que si las dos notificaciones personales han sido infructuosas cabe la

notificación edictal mediante la publicación en el Boletín Oficial del Estado. Por tanto, dicho artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula un plazo ya superior al regulado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, por lo que hay que cohonestar la aplicación de ambos artículos.

En este sentido debe tenerse en cuenta que en el desarrollo del expediente del artículo 199, hay dos actos de calificación registral.

El primero referido a la decisión inicial del registrador de tramitar o no del expediente, según tenga o no dudas en la identidad de la finca, que no puedan resolverse con la tramitación del expediente. Una interpretación lógica y sistemática nos lleva a concluir que dicha calificación inicial debe realizarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del asiento de presentación del título en virtud del cual se solicita la tramitación del expediente, por aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En ese tiempo el registrador deberá formar el escenario de calificación registral en su aplicación homologada y, previo análisis de la situación, resolver motivadamente si inicia o no la tramitación del expediente. Si la calificación sobre la tramitación del expediente es negativa, la misma debe producirse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del asiento de presentación.

El segundo momento es la decisión del registrador a la vista del resultado de la tramitación del expediente, según sus dudas se hayan disipado o no con la misma. Ninguna previsión al respecto contiene el artículo 199. En consecuencia, y por aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria puede deducirse que dicha calificación deberá efectuarse en los 15 días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de la tramitación, de la que deberá dejarse constancia en la nota de calificación, a los efectos del cómputo de los plazos.

En el presente caso, la fecha de presentación el título es el 21 de noviembre de 2023. El 15 de diciembre de 2023 el registrador remite a un copropietario un correo electrónico indicando los defectos detectados en la escritura de segregación y disolución parcial del condominio y el proceso de subsanación. Por tanto, esa primera calificación se produce dentro de plazo. En cuanto a la persona notificada y la forma de la notificación, debe tenerse en consideración si en la instancia de solicitud se aceptó tal forma de notificación, aunque dicho correo electrónico debería haberse remitido también el presentante del documento si indicó un correo electrónico para notificaciones. En caso contrario, debiera haberse notificado de modo ordinario.

La referencia a la subsanación por parte de la recurrente, mediante correo electrónico de fecha 2 de febrero de 2024, de los defectos alegados por la registradora evidencia que la misma tuvo conocimiento del mismo, por lo que se ha cumplido con la función de la notificación y ha podido determinar cómo pueden subsanarse los defectos. Consecuencia de la inadecuación formal de la subsanación, puesto que debiera procederse a la rectificación del título público en el que se solicitó la tramitación del expediente para poder inscribir la rectificación descriptiva y la georreferenciación de la finca, el día 20 de febrero de 2024 se presenta en el Registro la pertinente diligencia de subsanación relacionada anteriormente para la subsanación de los defectos observados por la registradora en su correo de fecha 15 de diciembre de 2023. En la misma se incorporan georreferencias alternativas distintas de las primeramente presentadas sin adaptar la descripción literaria de la finca a esas nuevas georreferencias, careciendo el título de coherencia interna, lo que califica a la registradora el día 12 de marzo de 2024, recibiendo la notificación el día 12 de mayo de 2024, según la recurrente. El día 5 de junio de 2024 se presenta diligencia notarial subsanando esa falta de coherencia interna del título. Posteriormente la registradora no inicia la tramitación del expediente hasta el día 25 de octubre de 2024. Tras diversas diligencias posteriores se emite nota de calificación negativa el 7 de marzo de 2025, que es la que es objeto de recurso. De todo ello se deduce que, aunque ha habido cierta dilación en los plazos, la actuación de la registradora ha tratado de lograr una culminación positiva del expediente, lo cual no ocurre por la alegación de la Administración que provoca la suspensión.

5. Entrando en el fondo del asunto, resulta un indicio de invasión del dominio público, que no deriva del contraste en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica del deslinde del dominio público aprobado formalmente, sino que resulta de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de información territorial pública correspondiente. Por ello, la registradora inicia la tramitación del expediente, siguiendo la doctrina de esta Dirección General de 10 de enero de 2024.

6. En la tramitación del expediente, la Administración titular del dominio público colindante presenta alegación contraria a la inscripción pretendida que es objeto de estimación en la calificación registral negativa, basándose en el tenor literal del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que la mera existencia de una alegación no implica que la calificación registral sea necesariamente negativa, sino que el registrador deberá analizar la alegación y, si califica negativamente, ha de motivar fundadamente las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, pues el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario o discrecional, como ya declaró, entre otras, la Resolución de 8 de octubre de 2005. En el presente caso, la registradora solo cita el artículo 199 de la Ley Hipotecaria sin indicar cómo se ha infringido, contraviniendo la doctrina de la Resolución de 22 de marzo de 2024, señalando como único hecho la oposición de la Administración a la inscripción sin analizarla. Solo por este hecho, la nota de calificación ya debe ser revocada.

7. A su vez, el propio artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria ya dispone que la mera existencia de la alegación no es suficiente para emitir calificación negativa. Así también lo declaró la Resolución de 16 de octubre de 2024, entendiendo que el registrador debe expresar cómo la inscripción de la georreferenciación aportada afecta al titular registral que formula la oposición, sin que pueda el registrador limitarse a reproducir el escrito de alegación, como declaró la Resolución de 22 de julio de 2021. Ciertamente, la registradora puede basarse en la alegación del colindante para formular su juicio registral, pero para ello dichas alegaciones del colindante han de generar en el registrador dudas en la identidad de la finca.

8. En el presente caso, siendo el colindante que formula alegación una Administración Pública, debemos recordar que la Ley 13/2015, de 24 de junio, impone una obligación de protección del dominio público, incluso no inmatriculado al registrador. Así lo entendió la Resolución de 15 de marzo de 2016 para impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público declarado que, según los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, es inalienable, imprescriptible e inembargable, siendo una extensión del artículo 132 de la Constitución Española. Así lo entendió también la Resolución de 4 de julio de 2019 que confirma la calificación del registrador en un caso de inscripción de exceso de cabida, mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en que el registrador, a la vista de sus dudas acerca de la posible invasión de un cauce público, había notificado a la Confederación Hidrográfica, la cual, aun reconociendo que el cauce no estaba deslindado, emitió informe oponiéndose a la inscripción del exceso, por invasión del dominio público. Por su parte, la de 23 de enero de 2019 declaró que la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo, la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, tiene una marcada finalidad preventiva.

9. Sin embargo, dicho principio debe aplicarse al dominio público indubitado, es decir, aquel respecto del cual no existe duda en cuanto a su trazado, por estar el dominio público precisamente delimitado, por haberse deslindado. Esta doctrina ha sido defendida por esta Dirección General basándose en la prohibición de indefensión de cualquier ciudadano, que proclama el artículo 24.2 de la Constitución. Así la Resolución de 19 de julio de 2018 revocó la nota de calificación registral negativa fundada en la

invasión del dominio público, entre otras circunstancias, por no estar deslindada la vía pecuaria, citando la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 1988, que declaraba que si el dominio público no está deslindado «la afirmación de que ha invadido el terreno de dominio público, carece de base». Además, conforme al artículo 52.d) de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el acto administrativo firme de deslinde, como ejecución del declarativo de clasificación, es el título que posibilita la rectificación de situaciones registrales contradictorias, las cuales están protegidas por el principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, al disponer: «Una vez el acuerdo resolutorio del deslinde sea firme, y si resulta necesario, se procederá al amojonamiento, con la intervención de los interesados que lo soliciten, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente».

10. Para cohonestar los principios de protección del dominio público con el de legitimación registral, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1986 declaró que: «Frente a las invasiones y usurpaciones de terrenos de dominio público, entre los que se incluyen las vías pecuarias (...) la Administración es titular de facultades recuperatorias que vienen limitadas al ámbito estrictamente posesorio, quedando por ello excluida de las mismas toda cuestión que implique definición de derechos dominicales por venir éstas reservadas en exclusiva a la jurisdicción civil, debiendo calificarse de tal aquélla en que existe una indeterminación de límites entre la vía pecuaria y los terrenos colindantes de dominio privado inscrito en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y amparado en su fuerza legitimadora, tal y como ocurre en el supuesto de autos en el cual la esencia del problema planteado consiste en decidir si el terreno ocupado por el demandante forma parte integrante de la vía pecuaria o pertenece a la propiedad del mismo y de ello excede de la competencia de la Administración y de esta Jurisdicción y sólo puede dilucidarse mediante el ejercicio de las acciones civiles pertinentes ante los jueces ordinarios, siendo por tanto procedente la confirmación de la sentencia apelada que así lo declara y a cuya fundamentación jurídica cabe añadir que entre la presunción de la legalidad que protege los actos administrativos y la legitimación derivada del Registro de la Propiedad debe, en el caso contemplado, concederse preferencia a esta última puesto que la indeterminación en los límites de ambas propiedades colindantes es únicamente imputable a la Administración al haber dejado de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria que le impone las normas legales y reglamentarias citadas».

En la misma línea, la Resolución de esta Dirección General de 19 de septiembre de 2019 declaró que «entre la presunción de legalidad que protege a los actos administrativos y la legitimación derivada del Registro de la Propiedad debe, en el caso contemplado, concederse preferencia a esta última puesto que la indeterminación en los límites de ambas propiedades colindantes es únicamente imputable a la Administración al dejar de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria».

11. Por tanto, sin perjuicio de la calificación registral de las concretas circunstancias de cada caso, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral lindante con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para compatibilizar la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución:

a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, expresando en su nota de calificación negativa que la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público. Así lo consideró esta Dirección General en las Resoluciones de 5 de abril de 2022, 26 de julio de 2023 y 10 y 30 de enero y 27 de

febrero de 2024. Si no resulta inscrito el acto de deslinde el registrador notificará a la Administración el carácter obligatorio de su inscripción, conforme al artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo plantearse dos situaciones:

i) que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, junto con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde.

ii) que el expediente de deslinde no se encuentre iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para formular alegaciones regulado el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud. Como declaró la Resolución de esta Dirección General en la Resolución de 21 de junio de 2023, el plazo para presentar oposición no es preclusivo, de manera que, aun presentada la oposición fuera del plazo de veinte días del artículo 199.1, el registrador ha de analizarla, por si fuera fundamental para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca. Por lo que, si puede admitirse una alegación formulada fuera de ese plazo, es admisible también solicitar su prórroga, por igual duración, para poder concluir la alegación y que pueda ser estimada por el registrador, en su caso. Y ello es así porque como declaró la ya citada Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018 «la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde», y mientras no haya deslinde, la afirmación de invasión de dominio público carece de base para convertir en contencioso el expediente.

iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de formulación de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca y sin perjuicio de las acciones judiciales que competan al titular registral en la defensa de su derecho.

12. Aplicada esta doctrina al supuesto de hecho objeto de debate, debe concluirse que la alegación de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadiana no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, conforme con la doctrina de la Resolución de 10 de mayo de 2022 y ser concluyente, según la Resolución de 3 de octubre de 2024.

En primer lugar, porque la alegación de la Administración se refiere a las parcelas catastrales que integran la finca registral objeto del expediente, pero no alude a las georreferenciaciones alternativas presentadas, en las que según el recurrente se subsanan los defectos de las anteriores. La alegación de la Administración debería

haberse referido a esas georreferenciaciones identificadas con código seguro de verificación. En este sentido, la Resolución de 10 de octubre de 2024 estimó el recurso y revocó la nota de calificación, pues, aun existiendo informe del Servicio de Costas en contra, la registradora realizó una errónea valoración del mismo, pues no tuvo en cuenta que lo que hizo el promotor del expediente con la georreferenciación alternativa aportada fue suprimir de la misma la porción que invadía el dominio público marítimo-terrestre, habiéndose emitido el informe de Costas con la cartografía catastral, sin tener en cuenta la alternativa presentada. En el presente caso, al tratarse de una alegación con información exclusivamente literaria, surge la duda de cuál es la georreferenciación que ha sido tenida en cuenta para formular tal alegación, si las alternativas aportadas al expediente, como debiera ser, o las parcelas catastrales, respecto de las que se alega su inexactitud, como parece deducirse del tenor escrito de alegación.

En segundo lugar, porque la Administración no acredita que se haya tramitado y concluido el expediente de deslinde, siendo preciso para poder rectificar situaciones registrales contradictorias, sin perjuicio de las acciones dominicales que correspondan al titular registral ante la jurisdicción civil. En caso contrario, debiera iniciar su tramitación y solicitar la nota marginal a la que se refiere el artículo 52.b) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por tanto, en el presente expediente, procede revocar la nota de calificación y reanudar la tramitación suspendida en consideración tanto al carácter escueto de la fundamentación de la nota de calificación, que se ha limitado a reproducir el escrito de alegación con cita al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como por la falta de claridad del escrito de alegación de la Administración, que refiere la misma a las parcelas catastrales y no a las georreferenciaciones alternativas aportadas sobre un dominio público no deslindando, lo que determina la necesidad de que se conceda nuevo plazo a la Administración para que emita nuevo informe en el que determine la superficie de dominio público invadido que resulta de las georreferenciaciones alternativas aportadas y no de la realidad catastral y que acredite el estado del expediente de deslinde correspondiente, a los efectos de poder impedir la inscripción de la georreferenciación, si es firme, o si no se ha concluido o siquiera iniciado, que presente el título que acredite su inicio, para poder solicitar la nota marginal del artículo 52.b) de la Ley 33/2003, o certificación administrativa de la porción del suelo afectada por la clasificación del suelo como dominio público, para solicitar la práctica de la nota marginal del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sin que en estos casos quepa suspender la inscripción de la georreferenciación.

Realizadas estas diligencias, la registradora deberá emitir una nota de calificación con un juicio de identidad de la finca, debidamente fundamentado, tanto desde el punto de vista objetivo como jurídico, para que el presentante pueda, si así lo estima conveniente, interponer recurso gubernativo disponiendo de toda la argumentación registral en la nota de calificación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, con reapertura del expediente, para practicar las diligencias indicadas y que la registradora pueda emitir juicio razonado sobre las dudas en la identidad de la finca, en su caso.

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