

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 5157** *Resolución de 17 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Alicante n.º 4 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, formada por segregación, por existir oposición de la Administración, que alega invasión de dominio público en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don R. J. J. L., abogado, en nombre y representación de doña A. P. F., contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Alicante número 4, doña María Leonor Rodríguez Sánchez, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, formada por segregación, por existir oposición de la Administración, que alega invasión de dominio público en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública de segregación y rectificación otorgada el día 23 de julio de 2001 ante el notario de Alicante, don Pedro Ángel Navarro Arnal, con el número 1.507 de protocolo, ratificada por don M. V. M., en virtud de escritura otorgada el día 21 de enero de 2025 ante el notario de Sevilla, don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, con el número 355 de protocolo, se procedía a segregar de la finca registral número 58.859 del Registro de la Propiedad de Alicante número 4 una porción de 800 metros cuadrados de superficie, que se correspondió con la parte uno de la finca matriz, procediendo la titular de esta última, «Promociones y Construcciones Perramon, SA» y doña A. P. F. a rectificar la escritura de compraventa que entre ambas partes se formalizó el día 21 de septiembre de 1979 ante el notario de Alicante, don Arturo Manso Rincón, con el número 2.471 de protocolo, por la que doña A. P. F. adquiría de la anterior una porción segregada de la misma matriz, que pasó a formar la registral 2.441, la cual tenía derecho a una veinteava parte de los caminos que se formasen en la finca matriz número 58.859. La rectificación venía motivada por estar comprendidas la porción segregada en el título calificado y la registral 2.441 dentro de la Unidad de Ejecución (...), lo que determinaba que hubiera devenido ineficaz y sin contenido la atribución a la finca 2.441 del derecho a la veinteava parte de los caminos que se formen en la finca matriz (registral 58.859 y que estaba adscrita a la Unidad de Ejecución n.º 1 del citado Plan Parcial), cuyos caminos en virtud de la reparcelación habían pasado a ser el viario público de la Unidad de Ejecución n.º 1, sustituyéndose en consecuencia el citado derecho por la transmisión de la totalidad del pleno dominio de la porción segregada en la escritura calificada a doña A. P. F., vinculándola «ob rem» con la finca propiedad de esta última (registral 2.441).

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Alicante, que se oponía a la inscripción aportando al efecto informe del que resultaba que la base gráfica propuesta

afectaba al dominio público, por cuanto, estando incluida la porción segregada, destinada a viario público, en la Unidad de Ejecución (...), cuyo desarrollo exigía la aprobación de un proyecto de reparcelación, ello no suponía obstáculo a que los particulares, de modo voluntario, transfirieran la propiedad de la misma al Ayuntamiento. Sin embargo, tal cesión no llegó a verificarse, contraviniendo así los requisitos de la licencia de segregación, que imponían tal obligación de cesión. Señalaba finalmente el citado informe que la referida porción de suelo de 800 metros cuadrados había estado destinándose al uso público como viario desde hace más de veinte años, siendo objeto dicha escritura de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por J. L., R., a las 09:00:00 horas del día 29/11/2024, asiento número 3245, del diario 2024, número de entrada 10383, que corresponde a la escritura otorgada ante el Notario de Alicante don/doña Pedro Ángel Navarro Arnal, con el número 1507/2001 de su protocolo, de fecha 23/07/2001, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Se presenta escritura de segregación, aportándose la representación gráfica georreferenciada de la parcela que se segrega mediante Informe de Validación gráfica catastral.

Tramitado por este Registro el procedimiento previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada, se ha presentado alegación por parte del Ayuntamiento de Alicante, que se opone a dicha inscripción, aportando informe desfavorable del que resulta que la inscripción de la base gráfica propuesta está afectando al dominio público. Dicho informe es accesible desde la sede electrónica del Ayuntamiento de Alicante con el CSV: (...)

Se ha presentado también, bajo la entrada 6832, escrito aclaratorio por parte de representante de A. P. sobre la inscripción pretendida.

La oposición formulada y la contestación a la misma evidencian la existencia de una potencial situación litigiosa sobre la titularidad de una franja de terreno, que además es de dominio público, lo que justifica sobradamente la suspensión de la inscripción interesada.

Fundamentos de Derecho.

Visto lo dispuesto en los artículos 9, 10, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Teniendo en cuenta que según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Teniendo en cuenta también que según el artículo 199 de la citada Ley el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas, debiendo denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado, y que en los demás casos, y la vista [sic] de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, lo que proceda a la vista de la oposición formulada.

Dada la trascendencia de la intervención de los colindantes en los procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad física, a efectos de que accedan al Registro

situaciones que pueden lesionar sus derechos o generar una doble inmatriculación aunque sea parcial, según doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado, hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio, 16 octubre y 7 noviembre de 2017, 17 de enero y 21 de marzo de 2018.

Teniendo en cuenta además que la protección del dominio público en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículos 36 y 39) no está limitada al dominio público inscrito, sino también al no inscrito, y que por esta razón diversas leyes sectoriales (costas, montes, urbanismo...) obligan al registrador a solicitar, antes de practicar la inscripción, un informe o una certificación de la Administración competente, acreditativa de que la inscripción pretendida no afecta al dominio público; vista la doctrina de las Resoluciones del citado centro directivo de 15 de marzo, 12 de abril, 19 de junio de 2016, 4 de enero, 30 de junio, 30 de agosto, 4 de septiembre, 9 y 10 de octubre, ó 7 de noviembre de 2017, y 13 de abril de 2018, que destaca cómo la Ley 13/2015 ha reforzado la posición del registrador a la hora de rechazar una inscripción cuando tenga dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Y es que como declara la Resolución de 20 de mayo de 2021 en todo caso debe prevalecer el interés general de protección del dominio público.

Y en base a todo lo expuesto, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales interesadas, pues la oposición formulada por el Ayuntamiento evidencia la inclusión en la base gráfica de una porción de terreno de titularidad controvertida, que además puede estar incluida en el dominio público.

Y en base a todo lo expuesto, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales interesadas, pues la oposición formulada por el Ayuntamiento evidencia la inclusión en la base gráfica de una porción de terreno de titularidad controvertida, que además puede estar incluida en el dominio público.

Alicante, fecha del sello electrónico que sigue La Registradora titular Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Leonor Rodríguez Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alicante 4 a día nueve de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. J. J. L., abogado, en nombre y representación de doña A. P. F., interpuso recurso el día 14 de agosto de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Objeto del recurso.

Que, en fecha 17 de julio de 2025, le fue notificada la nota de calificación desfavorable de la registradora del Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante, doña María Leonor Rodríguez Sánchez, de fecha 9 de julio de 2025 (C.S.V. [...]), por la que se suspende la inscripción de la citada escritura y georreferenciación, en base a la oposición formulada por la técnico del Ayuntamiento de Alicante, alegación que se presenta en el ámbito del procedimiento dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por generar dudas respecto a la afección a un posible dominio público (...)

II. Antecedentes.

1. Mediante escritura autorizada el 21 de septiembre de 1979 por el Notario de Alicante, don Arturo Manso Rincón, bajo su número de protocolo 2.471, de Segregación y Compraventa, don M. V. M. y doña A. P. F. adquirieron un total de 5.036 m² de terreno, los cuales se segregaron de la finca original o matriz n.º 58.859, de Promociones y Construcciones Perramón, SA Además, se transmitieron a su favor los derechos sobre 1/20 parte de los "camino que se formen" del resto de la citada finca matriz, incorporándose al título, en abstracto y con mención a su destino "calle" a título propositivo. La nueva finca se inscribe en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante, como la finca n.º 70.614, Sección 1.ª, la cual, más tarde, pasará a ser la n.º 2.441 de la sección 2.ª

2. Respecto a la propiedad de Promociones y Construcciones Perramón, SA, fueron segregadas otras parcelas por parte del propietario promotor, vendiéndolas a terceros adquirentes junto con el derecho en abstracto a los “caminos que se formasen”. Todo ello con el objeto de crear una urbanización privada, que se denominó (...) La mencionada promotora llegó a ejecutar en (...) algunos tramos de caminos y viales interiores para dar acceso a las parcelas que se iban segregando de la matriz. Dichas obras parciales de urbanización nunca fueron concluidas, ni recepcionadas sus “calles por parte del Ayuntamiento, permaneciendo parcelas, viales inconclusos y resto de finca matriz siempre dentro de la esfera de la propiedad privada y con un grado de desarrollo desigual e incompleto. En el año 1987 se aprobó el actual Plan General de Ordenación Urbana de Alicante (PGOU), el cual no contempló dicha urbanización ni sus viales como suelo urbano consolidado a nivel urbanístico. Tampoco se cedieron oficialmente dichos viales ni pasaron a formar parte del patrimonio municipal. Al contrario, el planeamiento previsto posteriormente afectó de forma desigual a dicha porción de territorio (...), quedando la mayor parte dentro de la futura Unidad de Ejecución n.º (...) y otra parte de la Unidad de Ejecución n.º (...). Respecto a la primera, se ejecutó siguiendo las normas previstas para reparcelación y cesiones de terrenos en 1999. Respecto a la segunda, a día de hoy continúa sin reparcelación aprobada.

3. En el año 1984 se otorga escritura de 26 de noviembre ante el notario de Alicante don Salvador Martínez Moyá, por la cual la finca 2.441 pasa a ser de titularidad exclusiva de doña A. P., por disolución de la sociedad conyugal. Además, en la misma se declara obra nueva respecto a todas las construcciones existentes en dicha parcela, sin modificar la superficie de la misma (5.036 m2). Quedan inscritas, adjudicándose el total de la finca 2.441 a favor de esta última. De todo ello hay fiel reflejo en documento público y en el Registro de la Propiedad.

4. Como se ha dicho, en 1987 se aprueba el PGOU de Alicante, y en 1997, en el contexto del Plan Parcial (...), se tramita la Unidad de Ejecución n.º (...), que no contempla la citada iniciativa privada anterior de urbanización parcial de la zona (...), dotando a esa porción de territorio de una calificación, planificación, zonificación y ordenación completamente nueva y distinta, sin consideración desde el punto de vista urbanístico de uso o destino previsto por la iniciativa privada de esa porción de territorio denominado Urbanización (...). En concreto, se deja fuera de la UE n.º (...) la práctica totalidad de la finca de A. P. (menos una leve afección de 126 m2 aprox). Respecto a la finca original o matriz, n.º 58.859, ésta queda configurada como dos restos, cuya descripción registral los diferencia: la denominada Parte uno de 900 m2 registrales, pero 800 m2 según medición, y la Parte dos de 3.000,76 m2. En concreto, la Parte uno se corresponde de forma indubitada con el acceso privado a la finca 2.441, antiguo tramo de la red de viales prevista por la Comunidad de Propietarios (...), que queda también fuera de la UE n.º (...), para ser incluida en la UE n.º (...)

5. En consecuencia, en 1998 se segregó de la cita finca una parcela de 126,66 m2, metros que se incluyen en el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución n.º (...) del plan parcial (...), Alicante, quedando no afectado el resto de la finca (4.873,74 m2) por dicha UE n.º (...)

De la finca matriz original, parte quedó afectada por la reparcelación de la UE n.º (...), desapareciendo las antiguas parcelas y viales interiores en dicha área o porción de territorio, ahora UE n.º (...), quedando un resto fuera de dicho ámbito de actuación y dentro de la UE n.º (...), físicamente contiguo a la finca 2.441, parcialmente urbanizado y destinado a vial de acceso a la mismo en el contexto de la antigua urbanización privada (...) Esta porción de terreno se corresponde con la Parte uno de la finca 58.859 y fue objeto de la escritura de segregación y rectificación de la CV que ahora se pretende tenga acceso al Registro de la Propiedad.

6. Como consecuencia de la ejecución de la UE n.º (...) se producen dos situaciones de hecho frente a las que se decide dar fiel reflejo registral, con el fin de trasladar al Registro de la Propiedad la nueva realidad urbanística, jurídica y física. La primera es que con dicha ejecución desaparece la inconclusa red de caminos, calles o

viales interiores de la urbanización (...) Queda fuera de la misma (y por tanto sin ceder en la reparcelación de la UE n.º [...]) la parte uno de la finca 58.859 que es un resto de tramo de vial inacabado que ya sólo da servicio a uno de los copropietarios: finca 2.441 de doña A. P. La segunda consecuencia de la ejecución de la UE n.º (...) dentro de lo previsto por el PGOU de Alicante de 1987 es que la titularidad de 1/20 de los “camino que se formen” deja de tener sentido ya que no existen ni existirán, perdiéndose casi por completo el objeto de dicha transmisión en abstracto, de no ser porque el único tramo que subsiste de “los caminos que se formen” por no estar afectado por la UE (...) sirve a los intereses de doña A. P., ya que es el acceso rodado a su finca 2.441, la cual tampoco forma parte de la UE (...) (excepto 126 m2). Dada la situación, acordaron los propietarios de ambas fincas la segregación y rectificación de la CV, concretando dichos derechos en abstracto en la porción de terreno citada, colindante con la finca 2.441 y único acceso rodado a la misma. Ambas porciones de terreno están dentro de la UE n.º (...), no se encuentran afectadas por reparcelación alguna aprobada, y por tanto, no se han producido las pertinentes cesiones que conllevará el proceso urbanístico cuando se tramite y apruebe.

7. En aras de llevar a efecto dicha transacción, en el año 2000 se presenta ante el Ayuntamiento de Alicante un proyecto de segregación y se solicita licencia de parcelación. Dicho proyecto, solicitud y licencia de parcelación lo es respecto a la finca Matriz (58.859N). En el proyecto se aprecia que la parte segregada, con cabida real de 800 mtrs, recae en su integridad en la UA n.º (...), que carece entonces y ahora de reparcelación alguna. El Ayto. de Alicante otorga la licencia de Parcelación mediante Decreto de la Alcaldía de 20 de octubre de 2000, con registro de salida 0555073 de 24 de octubre (...)

8. Con la licencia de parcelación concedida y plenamente identificada la porción de terreno que conforma la Parte uno, se procede a otorgar escritura de Segregación y Rectificación de compraventa el 23 de julio de 2001 ante el notario de Alicante don Pedro Ángel Navarro Arnal, con el n.º de su protocolo 1.507. Promociones y Construcciones Perramón, SA, y doña A. P. la otorgan, como se ha dicho, con la finalidad de concretar y refundir los antiguos derechos adquiridos de la CV de 1979 de 1/20 parte de caminos o viales de la finca matriz 58.859, por los motivos expuestos y que se detallan en la propia escritura. Ello se hace mediante la segregación del único tramo de los mismos que ha quedado subsistente físicamente por encontrarse fuera de la UE n.º (...), que es el citado de 800 m², colindante a la finca de doña A. P., de tal manera que se permutan o concretan los derechos de titularidad en abstracto que tiene sobre la finca matriz, consolidando el dominio de esos 800 m2. Para ello se rectifica la escritura de CV de 1979 en este sentido, sustituyendo los derechos devenidos inexistentes por los m2 señalados, coincidentes con la parte uno del resto de finca matriz original.

9. Continuando con la exposición de los antecedentes por orden cronológico, cabe señalar que en el tiempo transcurrido entre los años 2000 y 2003 se tramitó y, tras Resolución del Servicio Territorial de Industria y Energía de Alicante, de 26 de junio de 2001, por el que se autorizaba una línea subterránea de media tensión a 20 Kv. y 4 circuitos de alimentación al PP (...) y se declaraba su utilidad pública (expte. ATLINE/1997/379), se ejecutó por parte de Iberdrola, SA, un tendido eléctrico soterrado que atravesaba longitudinalmente el terreno parte uno de la finca registral 58.859, ampliamente descrito e identificado como vial de acceso a la finca 2.441. Se ha podido saber que en dicho expediente la porción de terreno objeto de la actual tramitación se reconocía como suelo privado, por lo que se tramitó un expediente expropiatorio. Sin embargo, en la fecha del presente escrito no se ha podido tener acceso aún al mismo, pese a haberse solicitado, para su comprobación. Posteriormente dicha resolución se declaró nula y se dismanteló el tendido a su paso por la propiedad.

10. En el año 2004 se tramita y aprueba mediante Decreto de Alcaldía de 16 de diciembre de 2004 obra menor para el vallado de dicha porción de terreno, ejecutándose un cerramiento adicional desde la (...) (ejecutada con el resto de la UE n.º [...]), resultando, además, que el propio Ayto. señala que ese punto se corresponde con el

nuevo n.º (...) de (...) dejando de ser la finca titularidad de doña A. P. el n.º (...) Se ha mantenido la posesión y el uso privativo de buena fe, en todo momento, no constando a la propiedad reclamación alguna respecto a posible derecho de paso o titularidad distinta a la privada (hasta la recepción del escrito de la técnico municipal que se adjunta en la presente tramitación y que detallaremos a continuación) (...)

11. El 29 de noviembre de 2024 es presentada para su inscripción la citada escritura de segregación y rectificación de CV de 2001 en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante, asiento n.º 3.245 y número de entrada 10.383. Con fecha 16 de diciembre de 2024 se notifica Nota de calificación desfavorable indicando que falta, por un lado, la ratificación de escritura de 2001 por parte de uno de los firmantes de la CV que se rectifica de 1979 y, por otro, la representación gráfica georreferenciada en los términos que la ley establece.

Frente a dicha nota de calificación se presentó en tiempo y forma la escritura de segregación, el proyecto de segregación, la ratificación de la escritura de 2001 por don M. V. (firmante de la compraventa de 1979), la representación gráfica georreferenciada de la parcela que se segrega mediante validación gráfica catastral con informe de técnico competente y, posteriormente, un escrito aclaratorio sobre todos los antecedentes y justificación legal y técnica de la pretendida inscripción (...)

12. Con fecha 17 de julio de 2025 nos ha sido notificada Nota de calificación desfavorable, de 9 de julio, de la titular del Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante, mediante la cual resuelve suspender la práctica de las operaciones registrales interesadas debido a que durante la tramitación practicada a tenor de lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificado por el Registro por colindancia, se ha presentado una alegación por parte del Ayuntamiento de Alicante, que se opone a dicha inscripción mediante un informe desfavorable de técnico. Ante dicha calificación se procedió por esta parte a solicitar certificación que contuviera el escrito de oposición del Ayuntamiento que cita la resolución de la registradora, recibiendo dicho informe el mismo día 17 de julio (...)

La Sra. registradora señala en su nota de Calificación Desfavorable en la que resuelve la suspensión de la inscripción como Hechos que “oposición formulada y la contestación a la misma evidencian la existencia de una potencial situación litigiosa sobre la titularidad de una franja de terreno, que además es dominio público, lo que justifica sobradamente la suspensión de la inscripción interesada” y continúa indicando en los Fundamentos de Derecho que “(...) la Ley 13/2015 ha reforzado la posición del registrador a la hora de rechazar una inscripción cuando tenga dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público”. En base a todo lo expuesto resuelve “suspender la práctica de las operaciones registrales interesadas, pues la oposición formulada por el Ayuntamiento evidencia la inclusión en la base gráfica de una porción de terreno de titularidad controvertida, que además puede estar incluida en dominio público”.

Todos los documentos citados obran en el expediente a disposición de la Sra. registradora para que pueda emitir la correspondiente calificación, sin perjuicio de la posibilidad de acceder a los archivos auxiliares correspondientes para su verificación, así como a cuanto fuera necesario para formarse el necesario criterio preciso y suficiente respecto a las dudas fundadas de la existencia de un posible dominio público. No ha habido requerimiento adicional a esta parte durante la tramitación de la inscripción para subsanar o aclarar ningún extremo controvertido adicional, por lo que nos vemos obligados a presentar este recurso y tratar así de evitar estudiar acudir al amparo de los órganos jurisdiccionales.

III. Fundamentos de Derecho.

1. El presente recurso ante la Dirección General se presenta en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, artículos 324 y siguientes, respecto a forma y plazo.

2. Respecto a la legitimación activa, este recurso se antepone [sic] por el presentador representante de la persona a cuyo favor se pretende la práctica de la inscripción que se solicita y que ha llevado la tramitación desde su inicio frente al

Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante, conforme al art. 325 Ley Hipotecaria y concordantes.

3. En cuanto al fondo del asunto, con arreglo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso recae exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionan directa e inmediatamente con la calificación de la Sra. registradora.

Particularmente, es necesario señalar los siguientes fundamentos de derecho:

3.1 Sobre la calificación negativa: Ausencia de motivación suficiente.

El artículo 199 de la LH señala "(...) El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales". Es decir, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que, en primer lugar, la decisión debe estar motivada suficientemente y, en segundo, que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de las colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción. El registrador debe decidir motivadamente en caso de calificación negativa, es decir, debe especificar cuáles son las dudas fundadas y objetivas sobre la posible invasión de dominio público que persisten después de valorar y analizar toda la documentación gráfica y documental disponible, sin que la mera oposición de quien no es titular registral ni catastral de la finca, ni discute la delimitación del terreno respecto al que se pretende su inscripción (este es el caso), determine necesariamente la denegación. Consideramos, dicho sea con el debido respecto y en estrictos términos de defensa, que no se ha cumplido con el requisito de motivación suficiente. Resulta evidente que ha sido determinante en la calificación desfavorable de la Sra. registradora que resuelve la suspensión, el informe de la técnico municipal remitido al Registro de la Propiedad, el cual ha generado confusión e incertidumbre donde no debería existir, como claramente muestran los documentos gráficos y escritos presentados.

Si bien existe la obligación de cautela respecto a la posible invasión de dominio público, esté el mismo inscrito o no, no es menos cierto que un simple informe técnico que contiene contradicciones y, desde nuestro punto de vista, errores, como veremos a continuación, nunca puede ser base única y suficiente para impedir el acceso al Registro de la Propiedad. No se ha analizado ni valorado en profundidad el contenido del informe del técnico municipal a pesar de ser éste la causa principal, entendemos, de la no inscripción.

En primer lugar, la Sra. registradora señala en los Hechos de la Nota de calificación desfavorable que se recurre, que "(...) se ha presentado informe desfavorable del que resulta que la inscripción de la base gráfica propuesta está afectando al dominio público". Dicha afirmación, soporte de la calificación negativa, es errónea, como se verá, dado que el informe de la técnico del Ayuntamiento es confuso y contradictorio, y no aporta documento ni planimetría alguna que muestre que se trata de dominio público. La propia registradora señala al final de la resolución que declara la suspensión debida a que se trata de "una porción de terreno de titularidad controvertida, que además puede estar incluida en dominio público". La calificación de "controvertida" a la titularidad procede de la inadecuada e inexacta manifestación contenida en un informe, de carácter breve e impreciso, con contradicciones evidentes a simple vista. Por ello, no se puede impedir el acceso al Registro de la Propiedad de un título legal sin efectuar un minucioso y concienzudo análisis del caso.

Continúa la registradora justificando brevemente la calificación de "titularidad comprometida" en los Fundamentos de Derecho, argumentando la transcendencia de la intervención de los colindantes en los procedimientos de concordancia entre Registro y

realidad física, a efectos de que no puedan acceder situaciones que lesionen sus derechos o generar doble inmatriculación. Esta argumentación genérica no aplica en este caso, ya que no se discute por parte de la técnico la georreferenciación, titularidad registral o realidad física; al contrario, como se verá más adelante.

Sigue su argumentación apoyada en fundamentos de derecho adicionales, citando la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículos 36 a 39) como justificación de la solicitud y emisión del informe de la técnico municipal, mecanismo de refuerzo de defensa del dominio público no inscrito, pero, es necesario apuntar que lo que se señala en estos artículos de la LPAP es, literalmente, lo siguiente: Artículo 36. Obligatoriedad de la inscripción. 1. Las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros. No obstante, la inscripción será potestativa para las Administraciones públicas en el caso de arrendamientos inscribibles conforme a la legislación hipotecaria. 2. La inscripción deberá solicitarse por el órgano que haya adquirido el bien o derecho, o que haya dictado el acto o intervenido en el contrato que deba constar en el registro o, en su caso, por aquel al que corresponda su administración y gestión. Artículo 37. Título inscribible. 1. La inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta ley. 2. Las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación de fincas y demás previstas en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 se practicarán mediante traslado de la disposición administrativa en cuya virtud se verifiquen, o mediante la certificación prevista en dicho artículo, siempre que no afecten a terceros. Por su parte, señala el citado artículo 206 de la Ley Hipotecaria 1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo”.

Vemos que lo que la Ley articula es la obligación de la Administración de defender el patrimonio público, dotándola de mecanismos para ello y de seguridad jurídica para los ciudadanos, no bastando la existencia de un informe desfavorable de un técnico como único argumento per se.

En definitiva, los fundamentos de derecho que recoge la resolución no suponen una motivación mínima, ya que se ciñen a la existencia de un informe desfavorable de la técnico como motivo principal o casi único de denegación. La ausencia de motivación concreta y fundada genera una clara situación de indefensión a esta parte, lesionando el derecho fundamental previsto en el art. 24 de la CE en relación con el derecho a obtener una respuesta razonada y documentada. Como señala la Resolución de 31 de julio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, “según el artículo 199 de la LH, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. El criterio por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición”. Así se ha expresado también la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución DGSJFP núm. 12740/2021 de 14 de julio.

En el mismo sentido, la Resolución DGSJFP de 29 de abril de 2022 señala que “en el presente caso la calificación registral se basa, únicamente en la oposición de uno de los

colindantes notificados, que no es el titular del bien al que considera que, con la inscripción de la georreferenciación pretendida, se perjudicaría (...). Por tanto, del estudio de toda la documentación del expediente resulta que la única fundamentación de la calificación registral negativa es la oposición no fundamentada de la Administración pública citada, que además carece de la claridad necesaria y no está sustentada en ningún título de propiedad ni planimetría o georreferenciación que acredite que la porción de terreno discutida (...) es titularidad de la Diputación de Alicante". Si bien en este caso no existe coincidencia entre la actual parcela catastral de la finca 2.441 con respecto a la planimetría catastral que engloba la Parte uno de la finca 58.859, objeto de la segregación, no es menos cierto que el propio Ayuntamiento no ha discutido, ni en su momento durante la tramitación de la solicitud de licencia de parcelación, ni ahora con el informe de georreferenciación y validación gráfica, la identidad de la porción de terreno afectada respecto a la que se solicita su inscripción en el presente expediente; porción de terreno sobre la que no hay duda de su identidad. Reconoce en el informe técnico que no es el titular registral ni catastral de dicha porción de terreno y hasta donde se sabe, no ha iniciado ninguna de las actuaciones que las leyes prevén para reivindicar, inventariar o inscribir esa porción de terreno como dominio público de titularidad municipal. Por el contrario, el propio Decreto de licencia de parcelación advierte que será en sede del futuro desarrollo urbanístico de la zona (ejecución de la UE n.º [...] en este caso) cuando, para adquirir la condición de solar, se deberán ceder las porciones de terreno para las calles que se determinen. Por tanto, nos encontramos ante un supuesto en el que no se debate la afección al dominio público colindante (hoy [...]); el Ayuntamiento no es el titular registral de dicha porción de terreno objeto de la solicitud de inscripción; el Ayto. no es el titular catastral; y, por último, éste no ha incorporado en el inventario de caminos públicos dicha porción de terreno. Solamente, por tanto, hay un sucinto y, a nuestro entender, erróneo informe técnico en el que se reivindica que, en su opinión, las cosas debieron hacerse de otra manera o deben interpretarse de forma distinta a su tenor literal. Ese doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resolución DGSJFP de 29 de abril de 2022) que la oposición de una Administración Pública que no acredita titularidad registral ni catastral ni aporta documentación no puede impedir la inscripción.

Si bien es cierto que la Sra. registradora ante una posible afección a un bien de dominio público debe mostrar las prevenciones, garantías y cautelas que la ley le impone, también lo es que, una vez seguido el procedimiento y recabados informes y documentación, puede calificar favorablemente la inscripción que se pretende si no se desprende de su análisis ninguna posible afección al dominio público (inscrito o no) o si el informe o alegación desfavorable no contiene los elementos técnicos, fácticos o jurídicos mínimos que fundamenten una duda cierta. Por otro lado, en este caso, tampoco se alteran los derechos previamente inscritos, no se tiene constancia de actos administrativos previos tendentes a reclamar o defender el pretendido, no ya dominio público, sino incluso uso público, y siempre queda abierta la salvaguarda de los Tribunales, por lo que un exceso de celo en la calificación genera indefensión a esta parte que, insistimos, tiene derecho a lograr en sede administrativa la inscripción de segregación y rectificación, así como de coordinar el Registro con el Catastro, como se recoge en la citada Resolución DGSJFP de 29 de abril de 2022: "Incluso cuando se trata de calificar un documento administrativo, el Registrador tiene amplias facultades para comprobar que se han seguido las debidas garantías, la intervención en el procedimiento de los afectados, comprobar el órgano competente, etc. Entre otras muchas así se ha resuelto por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución núm. 12904/2021 de 19 de julio (...);

Como ha venido resolviendo esta Dirección General [vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013 (...)], ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario (...), dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982 (...), este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el

documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980 (...). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario (...) faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro [cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995 (...), 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2021 (...)].

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificador de documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidos por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario (...), en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria (...)

3.2 Sobre el informe de la técnico municipal: Incongruencia objetiva de lo esgrimido y falta de acreditación administrativa suficiente frente al Registro.

La técnico del Ayuntamiento de Alicante, en su informe, se limita a alegar que la finca afecta a dominio público, pero reconoce que la porción en cuestión no figura como inventariada ni inscrita a su favor, ni aporta documentación acreditativa de la titularidad pública, limitándose a manifestar referencias históricas y la existencia de un viario abierto a uso público, según señala y en su opinión, desde 1984 a 2004.

La jurisprudencia y la doctrina administrativa reiteran que la titularidad registral y catastral prevalecen frente a meras alegaciones administrativas no documentadas. Así, la Sentencia del TSJ de Comunidad de Madrid, sala Contencioso Administrativo n.º 588/2021, del 25 de octubre de 2021, establece que los ayuntamientos carecen de competencia para determinar la titularidad dominical de los bienes y que la determinación de la propiedad corresponde a la jurisdicción civil y a los órganos registrales y catastrales competentes. Otras sentencias apoyan esta afirmación. La Sentencia del TSJ de Cataluña, sala Contencioso Administrativo n.º 911/2022 del 16 de marzo de 2022 señala que la titularidad catastral y la superficie de los inmuebles son elementos que integran la descripción catastral, cuya determinación es competencia exclusiva del Catastro, función atribuida al Estado. Los Ayuntamientos no tienen competencia para decidir sobre estos datos, y cualquier revisión de la titularidad catastral debe realizarse a través de los procedimientos administrativos previstos en la normativa catastral, salvo que exista una disputa que no pueda resolverse administrativamente, en cuyo caso debe acudir a la jurisdicción civil. El Tribunal Superior de Justicia de Canarias ha reforzado esta doctrina, indicando que la presunción de titularidad derivada de los asientos registrales sólo puede ser destruida mediante sentencia firme dictada por la jurisdicción civil. Ni el Ayuntamiento ni la Administración catastral pueden alterar esa presunción en sede administrativa o contencioso-administrativa; cualquier controversia sobre la titularidad debe ventilarse en la vía civil (Sentencia del TSJ de Canarias (Las

Palmas de Gran Canaria), sala Contencioso Administrativo n.º 48/2025 del 01 de febrero de 2024).

Por otra parte, respecto a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la citada Resolución de 29 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública resolvió, como hemos visto en un supuesto análogo, que la mera oposición de una administración pública que no acredita ser titular registral ni catastral, ni aporta documentación, no puede determinar la denegación de la inscripción. La Dirección General ha reiterado que la protección del dominio público exige la existencia de indicios objetivos y razonados, y no basta la simple alegación administrativa sin respaldo documental. Así, en la resolución señalada indica que “12.d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ‘la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción’. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante”. Continúa la citada resolución señalando que “13. En el presente caso la calificación registral se basa, únicamente en la oposición de uno de los colindantes notificados, que no es el titular del bien al que considera que, con la inscripción de la georreferenciación pretendida, se perjudicaría, pues el mismo es de titularidad municipal y el Ayuntamiento en cuestión no se ha opuesto, pues coincide la cartografía catastral aportada con la planimetría municipal resultante del Planeamiento.

Por tanto, del estudio de toda la documentación del expediente resulta que la única fundamentación de la calificación registral negativa es la oposición no fundamentada de la Administración Pública citada, que además carece de la claridad necesaria y no está sustentada en ningún título de propiedad ni planimetría o georreferenciación que acredite que la porción de terreno discutida debe incluirse en la finca registral que es titularidad de la Diputación de Alicante, conocida como (...).”

En el presente caso, el Ayuntamiento notificado como colindante no discute la georreferenciación presentada ni la ubicación física de la porción de terreno que se pretende inscribir a favor del solicitante, por lo que no se ve afectada en cuanto a la posible invasión del dominio público del que sí es titular y el cual está perfectamente delimitado por ser (...), ejecutada en el contexto de la UE n.º (...), como se ha visto y es notorio. Por tanto, la duda planteada por la Sra. registradora sería exclusivamente relativa a la titularidad de dicha porción de terreno, Parte Uno de la finca 58.859 de la que se aporta georreferenciación y validación gráfica catastral, y respecto a la cual el Ayuntamiento no acredita ni manifiesta ser titularidad registral ni catastral (al contrario, reconoce que no lo es). Además de que no tiene incorporado dicho camino/viario o calle privada en su Inventario de Caminos (acción ésta de obligado cumplimiento cuando la vía es pública) como sí tiene incorporados otros similares y geográficamente muy cercanos. Tampoco aporta prueba alguna documental o planimétrica fehaciente de la existencia de dominio público sobre la franja de terreno objeto de inscripción.

También resulta evidente que el informe del técnico carece de “claridad necesaria” en la defensa de sus argumentos, por lo que a continuación detallamos:

El informe señala “El 25 de septiembre del año 2000 se presentó por A. P. F., una licencia de segregación S2000000068 para obtener licencia de la finca que le quedaba como resto, esto es separar la parte uno de la dos, ambos viario que quedaban de la finca registral primitiva. Si los 3.000,76 m2 (parte dos del viario) ya estaban incluidos

dentro la Unidad n.º (...) conforme a la certificación registral, esta técnico no entiende como se incluyeron dentro de esta finca para dicha licencia de innecesariedad". En este párrafo, además de dudas y opiniones personales, la técnico confunde "licencia de segregación" con "licencia de innecesariedad". Las consecuencias jurídicas de haber otorgado una u otra son determinantes para entender este asunto.

Es necesario indicar que la licencia que de forma indubitada se otorga respecto a la parcela resultante Parte uno es de parcelación y no de innecesariedad. Para ilustrar la relevancia de distinguir entre una u otra en este caso, transcribimos el artículo 82 de Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística aplicable. Artículo 82. Licencias de parcelación. 1. Toda parcelación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad. Es innecesaria la licencia cuando: A) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión –ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa– a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto. B) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. C) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística. 2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste. 3. Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante uno de estos medios: A) Testimoniando el certificado municipal correspondiente; o B) Acreditando que se solicitó la licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último; o C) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el número 1 anterior".

Es decir, no se aplicó el art. 82.1 LRAU (innecesariedad) ni sus presupuestos y consecuencias respecto al destino o cesión de vía pública, sino el art. 82.2. Esto es así porque no se decretó la innecesariedad por destino a uso público de la Parte Uno de la finca 58.859, sino que, por el contrario, se otorgó licencia de parcelación por el propio Ayuntamiento. Por tanto, la licencia de parcelación no está "condicionada" a lo que señala el art. 82.1 respecto a cesión de vial ni ningún otro de los supuestos de este apartado (el Decreto de parcelación no admite lugar a duda). Tanto el citado Decreto de parcelación como aclaración en este sentido fueron aportados al Registro de la Propiedad para la valoración del asunto por parte de la Sra. registradora (entrada 10.383).

Pero continúa la técnico: "Además, conforme al Decreto que aprobó la innecesariedad de licencia la segregación, se autorizó la segregación de una porción de 800 m2, que según art. 82 de la antigua LRAU era innecesario su parcelación o segregación puesto que el uso o destino es el viario público". En la misma frase afirma que el Decreto aprobó la innecesariedad de licencia de segregación y que se otorga licencia. El Decreto es evidente que aprueba la parcelación, conforme al art. 82.2 y no su innecesariedad por cederse para ser destinado a vial de uso público. Esto es un hecho que se desprende del Decreto de parcelación y no parece que admita modelación.

Y sigue apuntando en su informe: "Es preciso distinguir entre las alineaciones –que determinan el trazado del viario y la separación con la propiedad privada, que forman parte del planeamiento, y de otra las técnicas para incorporar dicha porción como patrimonio integrante del Ayuntamiento, lo que se conoce como gestión urbanística. Aunque el desarrollo de la Unidad de Ejecución n.º (...) del Plan Parcial exigía la

aprobación de un proyecto de reparcelación, ello no supone un obstáculo a que, voluntariamente, los particulares puedan traspasar la propiedad al Ayuntamiento". El particular no ha cedido voluntariamente la propiedad al Ayuntamiento. Ni el anterior titular de dicha porción de terreno ni el actual. Tampoco se ha cedido ese suelo en el marco del desarrollo de la Unidad de Ejecución n.º (...), dado que ésta no tiene aprobada ni siquiera la reparcelación, lo que hace imposible determinar qué parcelas serán destinadas a viales, o su concreto trazado definitivo, y mucho menos darlo por ejecutado. No depende de la voluntad de los titulares determinar qué porción de terreno, definitivamente, será cedido y transformado en calle de dominio público o cuál y cuándo acabará adquiriendo la condición de solar, dado que será en el contexto del desarrollo y la ejecución de la planificación urbanística, como no puede ser de otro modo. De hecho, la técnico reconoce que "Sin embargo, esa cesión no llegó a materializarse, contraviniendo así los requisitos de la licencia de segregación, que imponía la obligación de ceder". En definitiva, queda confirmado que no es un certificado o una licencia de innecesariedad, sino que reconoce, que es una licencia de "segregación" (parcelación) y, por otro, que, nunca se ha cedido dicha porción de terreno.

El decreto que aprueba la parcelación indica literalmente: "Resuelvo: Primero.—Conceder a A. P. F., la licencia de parcelación solicitada, determinando la parcela resultante anteriormente descrita. Segundo.—Las parcela resultante precisan, para ser solares edificables, la previa cesión del viario, al que de fachada, al Excmo. Ayuntamiento de Alicante".

Se está refiriendo al objeto de la licencia, parte uno de la finca n.º 58.859, ubicado en la UE n.º (...) sin ejecutar. Se confunde la obligación legal de cesiones urbanísticas futuras, recogida en segundo lugar en el Decreto de parcelación, con el mecanismo del artículo 82.1.1, sólo aplicable cuando se certifica la innecesariedad. Hay que decir que, efectivamente, las parcelas resultantes de la parcelación autorizada, para adquirir la condición de solar (como todo el suelo de la UE donde se encuentran), tendrán que, entre otras cosas, ceder el viario al que den fachada al Ayuntamiento, pero ello sólo se dará necesariamente en el contexto de un desarrollo urbanístico, mediante la aprobación de una reparcelación, actuación aislada o figura que recoja la legislación urbanística en el momento de solicitarlo. Nada tiene que ver con la aplicación del artículo 82.1.1, sólo aplicable cuando se certifica la innecesariedad de licencia para una cesión del terreno para calle, circunstancia que no era la finalidad de la solicitud, como se deduce de otras partes de su propio informe. En definitiva, no se decreta la innecesariedad de licencia en el marco de una cesión del terreno inmediata por ser un vial de uso público, por mucho que la técnico pretenda interpretarlo así. Y termina el párrafo diciendo que "dado que la promotora del expediente de georreferenciación ratificó en su momento ante Notario su conformidad con las condiciones de parcelación, no puede ahora llevar a cabo actuaciones que contradigan lo expresado en documento público". Las condiciones de parcelación son claras e identifican plenamente la porción de terreno Parte uno, y han sido aprobadas por el Ayuntamiento de Alicante. La escritura de segregación y rectificación de compraventa de 2001 recoge de forma coherente dicha situación.

Terminando con el informe, opina la técnico que "Desde la construcción de la vivienda por el año 1984 hasta 2004, es decir 20 años, el viario estuvo abierto al uso público". Esta afirmación, no sustentada de ningún modo, puede dar lugar a dudas adicionales respecto al destino o uso de dicha porción de terreno, no certezas, pero en cualquier caso, lo que no se puede es confundir un posible uso público con dominio público. La Resolución DGSJFP de 20 de febrero de 2023 entre otras, como la de 30 de marzo del mismo año, señalan que la posible existencia de un uso público no equivale a la existencia de dominio público. Por su parte, la Resolución DGSJFP de 27 de abril de 2023 cita expresamente la doctrina de resoluciones anteriores (15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017), que establecen que la denegación de la inscripción no puede basarse únicamente en dudas fundadas, sino que debe atenderse a la existencia de indicios positivos de dominio público. Esta resolución subraya que el uso

público no es suficiente para denegar la inscripción si no existen indicios claros de dominio público, reforzando así la distinción entre ambos conceptos.

Finalmente, concluye el informe del siguiente modo: “A la vista de la documentación obrante en este Ayuntamiento, cabe informar desfavorablemente la inscripción en base gráfica propuesta por estar afectando al dominio público”.

Nos reiteramos, el informe técnico no puede generar una duda consistente que impida la inscripción solicitada, dicho sea en estrictos términos de defensa y con el debido respecto, por carente éste del rigor necesario, con contradicciones que desacreditan a nuestro entender las propias conclusiones expuestas, y con partes o párrafos que son una mera opinión o una expresión de las dudas de quien lo suscribe. Es necesario indicar que la opinión emitida por la técnico sobre el destino de una porción de suelo no puede determinar el acceso al Registro o no de lo solicitado, se escapa completamente a sus competencias, ya que es precisamente en el seno de la calificación registral donde se puede y se debe determinar a partir de toda la información disponible y accesible para el registrador.

Además, dicho informe no viene refrendado por la autoridad municipal, ya que no se aporta un certificado administrativo expedido por el fedatario público municipal, resolución o decreto, que determine la posición oficial de la entidad local. No ha pasado por los cauces que permitan, en su caso, a la Corporación identificar, argumentar y reivindicar un patrimonio como público, y, en definitiva, posicionarse de forma contraria a sus propios actos hasta la fecha. Es un mero informe de técnico municipal, sin informe jurídico ni refrendo adicional alguno.

3.3 Sobre la presunción de veracidad registral, la función del Catastro y el patrimonio de las entidades locales.

No existe coincidencia previa entre Registro y Catastro respecto a la parcela que se pretende inscribir, situación frecuente en fincas con cierta antigüedad. Es más, no se trata tampoco de una parcela catastral ni de fincas registrales de titularidad municipal. La inscripción registral goza de presunción de veracidad y exactitud, y la información catastral, aunque relevante, no atribuye ni presume la propiedad, siendo un mero indicio que debe ser valorado junto con otras pruebas. La jurisprudencia y la doctrina administrativa insisten en que la titularidad pública debe acreditarse mediante medios probatorios suficientes, y no se presume por la mera aparición en la cartografía catastral ni por el uso público alegado. Hay validación gráfica y plena coincidencia entre el Catastro y la realidad, no discutida. La actuación registral que se propone no supone, ni afecta, ni pretende la modificación de la superficie de los inmuebles colindantes de dominio y uso público.

La doctrina de la Dirección General en su Resolución de 7 de junio de 2021 relativa a la inscripción de representaciones gráficas se sintetiza del siguiente modo: b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto”.

La información catastral, aunque se presume cierta en cuanto a la descripción física y localización de los bienes, no prevalece sobre el Registro de la Propiedad en lo que respecta a la titularidad jurídica. La protección registral del dominio público se extiende a

bienes no inscritos si existen indicios suficientes, pero la existencia de tales indicios debe ser acreditada y valorada en cada caso concreto.

En primer lugar, la información catastral, según reiterada jurisprudencia, no atribuye ni presume la propiedad. Su función es meramente descriptiva y fiscal, y sus certificaciones no constituyen prueba concluyente de dominio, sino simples indicios que deben ser valorados junto con otras pruebas. Por tanto, la aparición de un camino en la cartografía catastral, sin más, no permite presumir su carácter público (AP de Lérida, Sección 2, 21/02/2023, n.º 192/2023; AP de Lérida, Sección 2, 23/07/2019, n.º 393/2019). En segundo lugar, la inscripción en el Registro de la Propiedad goza de presunción de veracidad y exactitud en cuanto a la titularidad jurídica de los bienes inmuebles. Si un camino figura como propiedad privada en el Registro, esta inscripción prevalece sobre la información catastral, salvo que se acredite fehacientemente su carácter público por otros medios.

No obstante, la protección del dominio público no se limita a los bienes inscritos formalmente como tales en el Registro de la Propiedad. Los registradores tienen la obligación de evitar inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, incluso si este no está inscrito, siempre que existan indicios suficientes de su existencia. Entre estos indicios pueden encontrarse la existencia de un uso público inmemorial, la afectación a un servicio público o la inclusión en inventarios o registros públicos específicos, pero no basta la mera aparición en la cartografía catastral.

La jurisprudencia ha establecido que la determinación del carácter público de un camino es una cuestión de hecho que debe basarse en pruebas como el uso público inmemorial, la afectación a un servicio público o la inclusión en inventarios públicos (AP de Coruña, Sección 5, 22/09/2020, n.º 258/2020). La inclusión en el Catastro o en un catálogo administrativo no es suficiente por sí sola para transformar en dominio público un terreno que figura como privado en el Registro de la Propiedad (TSJ de Andalucía, Granada, 12/07/2022, n.º 3007/2022). Asimismo, la protección del dominio público por parte del Registro de la Propiedad se extiende a bienes no inscritos si existen indicios suficientes de su carácter demanial, pero la existencia de tales indicios debe ser acreditada y valorada en cada caso concreto (Resolución DGSJFP 30/03/2023 y otras).

El Inventario de Caminos Municipales en suelo Urbano del Ayuntamiento de Alicante aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 3 de agosto de 2021, no incorpora dicha porción de terreno objeto de segregación como propio, según se desprende de la planimetría publicada por el Ayto. de Alicante en su web "caminos" y de la consulta realizada. Es decir, no lo considera camino público. Ello a pesar de que otros tramos de antiguos viales o caminos de urbana o rústica geográficamente muy cercanos sí forman parte de dicho Inventario. Inventariar la red de caminos públicos no es discrecional, sino una obligación que viene recogida en la propia Ley de patrimonio de las Administraciones Públicas que en su artículo 32 indica "Obligación de formar inventario. 1. Las Administraciones públicas están obligadas a inventariar los bienes y derechos que integran su patrimonio, haciendo constar, con el suficiente detalle, las menciones necesarias para su identificación y las que resulten precisas para reflejar su situación jurídica y el destino o uso a que están siendo dedicados. 4. El inventario patrimonial de las comunidades autónomas, entidades locales y entidades de Derecho público vinculadas o dependientes de ellas incluirá, al menos, los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos".

En conclusión, respecto a la solicitud de inscripción finalmente calificada desfavorablemente por la Sra. registradora, tenemos que:

- El Ayuntamiento de Alicante no es titular registral ni catastral de la porción de terreno objeto de inscripción.
- Esa porción de terreno no ha sido incorporado al Inventario de caminos de urbana (ni de rústica) del municipio.
- El dominio público municipal colindante no se ve afectado por la delimitación no controvertida de dicha porción de terreno.

– No se ha aportado documentación acreditativa de la titularidad pública o acto tendente a su reivindicación, ni existe indicio o prueba fehaciente de la afectación a dominio público.

– La oposición de la técnico municipal se basa en alegaciones genéricas, opiniones y referencias sin respaldo legal ni documental mínimo.

– El supuesto dominio público afectado o el uso público nunca ha sido reivindicado, hasta donde se sabe. Al contrario, los actos administrativos previos del Ayuntamiento tales como licencia de parcelación, número de policía o licencia de vallado han obviado cualquier posible reserva, reivindicación o conflicto respecto a la titularidad.

– La calificación registral desfavorable se fundamenta exclusivamente en el informe de la técnico municipal, sin que existan otros indicios objetivos y razonados que justifiquen la suspensión de la inscripción.

– Existe Validación Gráfica de Catastro y no hay discrepancias en cuanto a la representación gráfica georreferenciada aportada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 55 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero y 31 de julio de 1986; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2012, 12 de febrero, 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 31 de mayo y 4 de septiembre de 2017, 13 de abril, 5 y 19 de julio de 2018 y 23 de enero y 19 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 23 de diciembre de 2020, 14 de junio de 2021, 26 de abril, 10 y 12 de mayo y 10 de noviembre de 2022, 26 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 10, 18 y 30 de enero, 27 de febrero y 22 de marzo de 2024 y 12 de junio de 2025.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral de una finca formada por segregación. La registradora, a la vista del informe emitido por la Administración (colindante de la finca) deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos.

El recurrente, tras hacer una exposición cronológica de la situación e indicar que la finca matriz de la que procede la formada por segregación, registral 58.859 está constituida por dos porciones, resultando la primera estar incluida dentro de la Unidad de Ejecución (...), cuya reparcelación no se ha aprobado y la Parte dos dentro de la Unidad de Ejecución n.º 1 del citado Plan Parcial, alega, en su extenso escrito de recurso, en síntesis, que la calificación no está suficientemente motivada, que se basa exclusivamente en el informe elaborado por la técnico del Ayuntamiento, el cual presenta incoherencias y que la segregación está amparada por licencia que condiciona, para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solares, de la cesión de los viales al Ayuntamiento de Alicante, no resultando del Inventario de Caminos ni del propio Inventario de Bienes de la Corporación Local que la porción segregada sea de titularidad municipal.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá «completar» la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del

artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En el presente caso las dudas de la registradora manifestadas en la nota de calificación se basan en una supuesta invasión de dominio público, a la vista del informe emitido por el Ayuntamiento.

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, 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 205.

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.

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.

Aunque, como señala el artículo 199, la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción, ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se ponga de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria. Ahora bien, la Administración ha emitido informe con anterioridad al inicio del procedimiento y la misma nada opone a la inscripción pretendida, limitándose a señalar la afectación de la finca para ser destinada a viales, reconociendo en consecuencia que, en la actualidad, la finca no constituye parte integrante del demanio, sino que pasará a serlo cuando se produzca el acto formal de cesión.

5. Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público, por lo que resulta necesario atender al contenido de la licencia incorporada al título calificado y al informe de la técnico municipal afirmando que con la representación gráfica propuesta se está afectando el dominio público. Efectivamente, la técnico informa desfavorablemente la inscripción de la base gráfica propuesta por estar afectando al dominio público, debido a estar la porción segregada abierta al uso público desde el año 1984; pero incurre en contradicción cuando previamente señala que la Unidad de Ejecución n.º 3 en que se sitúa la finca segregada no ha sido objeto de un proyecto de reparcelación aprobado, que implique la cesión obligatorio de los viales que la nueva ordenación determine, sin perjuicio de su cesión voluntaria, cesión que no se ha materializado, contraviniendo, a su juicio, los términos de la licencia. La licencia de segregación, después de autorizar el acto parcelatorio, prevé para que las parcelas resultantes adquieran la condición de solares edificables que se efectuó la previa cesión del viario, al que den fachada, al Ayuntamiento de Alicante.

A la vista de estas circunstancias de hecho, debe recordarse la Resolución de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2017, que se manifestó en los siguientes términos: «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)».

Por todo ello, no puede mantenerse la calificación de la registradora, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, la cual, indirectamente en el informe emitido reconoce no ser la actual titular de la porción de terreno destinada a viario, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del número 4 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio,

por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, al decir que «en las resoluciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de la finca que es objeto de cesión» y que precisará, para el caso de tratarse de una cesión de parte de la finca, la segregación de la porción objeto de cesión, con incorporación de las representaciones gráficas georreferenciadas, tanto de la finca segregada como de la finca resto, por tratarse de un supuesto de inscripción obligaría (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y, por todas, la Resolución de esta Dirección General de 12 de febrero de 2016). Todo ello sin perjuicio de la constancia del destino de la finca que podría hacerse constar por nota al margen, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que señala que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.»

6. Por ello, en el caso de este expediente, el recurso debe ser estimado y la calificación de la registradora debe revocarse. El contenido del escrito de oposición formulado por el Ayuntamiento de Alicante no contiene suficiente soporte probatorio para irrogarse la titularidad pública del viario controvertido. Conforme a lo establecido por la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2022, el Ayuntamiento, pudiendo y debiendo hacerlo:

- Aunque pudiera suponerse, no afirma con claridad si la zona perteneciente al camino efectivamente le pertenece, pues sólo manifiesta estar abierta al uso público.
- No acredita ni afirma siquiera ser titular catastral de la zona.
- En caso de pertenecer al Ayuntamiento, no expresa ni alega título escrito de dominio, ni certificación administrativa acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición, y ni siquiera alude a si está o no incluido en el inventario de bienes municipales, lo cual sería lo preceptivo conforme al artículo 32 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Tampoco aporta certificación del hipotético acuerdo de inclusión en el inventario municipal ni del acuerdo de aprobación de la actualización del inventario que lo incluya, ni indicación alguna de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo.
- En caso de ser propiedad municipal, no expresa «su naturaleza patrimonial o demanial».
- Y, en caso de ser de propiedad municipal, no acredita haber cumplido la obligación legal de inscribirlo debidamente en el Registro de la Propiedad, como impone el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

7. Este último incumplimiento, como hemos visto, no priva al dominio público no inscrito de la debida protección registral, pues goza de ese privilegio. Pero todas las anteriores deficiencias y omisiones del escrito de oposición del Ayuntamiento de Alicante sí han de ser relevantes, ya que, como se ha destacado, ni siquiera se alega que se trate de un bien de dominio público, y menos aún se justifica tal extremo, ni siquiera por referencia al inventario municipal, o a la cartografía catastral.

8. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado (cfr. Resoluciones 5 de julio de 2018, 23 de diciembre de 2020, 14 de junio de 2021 y 18 de enero de 2024, entre otras) que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. Y tal comunicación debe incardinarse dentro del ámbito de aplicación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo procedente que en aquellos casos en que el registrador aprecie, a través de la información territorial asociada accesible a través de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas registrales, una posible invasión demanial, que dé inicio a la tramitación del mismo practicando las notificaciones en él prevenidas y concediendo un plazo para formular alegaciones por término de veinte días.

9. Una vez tramitado, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para cohonestar 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, de conformidad con lo señalado por la Resolución de 12 de junio de 2025:

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, 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 se ha 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 darse 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 de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, 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, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio, citada.

ii) Que el expediente de deslinde no esté 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, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los veinte días de plazo para alegar, que expresa 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 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.

10. En el caso de este expediente, la Administración no aporta la citada resolución de inicio de deslinde dentro del plazo de alegaciones o, en su caso, el de la prórroga; es más, ni siquiera afirma la titularidad demanial del camino o viario en cuestión, sino que su oposición se limita a manifestar su afectación por haber estado abierto al uso público y por falta de una previa cesión de los viales que, como vimos, únicamente condicionaba la adquisición por las parcelas resultantes de la segregación de su condición de solares.

En el presente caso cabe aplicar lo que afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 10 de mayo de 2022, en el sentido de que «la calificación negativa se basa en un informe no concluyente (...) sin que se manifieste oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación alternativa (...)».

Y no parece justificado que, en base a unos simples informes, no concluyentes, el registrador dicte una calificación negativa de la pretensión del promotor sin fundamentar debidamente en ningún otro indicio adicional las dudas del propio registrador acerca de esa posible invasión de dominio público (cfr. Resolución de 10 de noviembre de 2022).

Todo ello conduce a estimar el recurso y revocar la nota de calificación tal como está redactada, «puesto que la solución contraria puede dejar en indefensión al recurrente y abocarlo a un procedimiento judicial, sin tener total certeza de la existencia de contienda, que es la clave para que pueda denegarse la incorporación de la georreferenciación», como se dijo en la citada resolución de 10 de mayo de 2022.

La práctica de la inscripción solicitada, además, no impedirá, sino al contrario, facilitará, la cesión posterior del vial al Ayuntamiento de Alicante en cumplimiento de las previsiones contenidas en la propia licencia de segregación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 17 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.