

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5807 *Resolución de 2 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Canovelles, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición del Ayuntamiento por afectación de sistemas generales y terrenos de dominio público local, se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña M. V. C. E. y don A. R. C., en nombre y representación de la comunidad de bienes «Caralt-Mata CB», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Canovelles, doña Asunción de la Dueña Sánchez, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición del Ayuntamiento por afectación de sistemas generales y terrenos de dominio público local, se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 8 de marzo de 2025 ante el notario de Barcelona, don Ricardo Manén Barceló, con el número 636 de protocolo, doña M. V. C. E., don L. M. y doña M. R. B. C, don E. C. M., don J. C. F., doña M. A. y doña M. L. C. R., don A. C. y doña M. J. C. V. C. y doña E. y don I. L. B. como titulares registrales de la finca registral número 1.454 del término de Vilanova del Vallés, solicitaban la rectificación de la finca registral de la que eran titulares.

II

Presentada dicha escritura el día 3 de abril de 2025 en el Registro de la Propiedad de Canovelles, causando el asiento de presentación número 1.290 del Diario 2025, se suspendió su calificación por no acreditarse el cumplimiento de las obligaciones fiscales el día 3 de abril de 2025, levantándose el cierre registral el día 23 de abril de 2025. El día 9 de mayo de 2025 se inició la tramitación del expediente regulado en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, presentándose alegaciones por parte del Ayuntamiento de Vilanova del Vallès, según instancias de fecha 12 de junio y 18 de julio de 2025 suscritas por el secretario-interventor de dicho Ayuntamiento, don M. R. M., y la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El precedente documento, es decir, la escritura de rectificación autorizada por el Notario de Barcelona, Don Ricardo Manén Barceló, el día 08/03/2023, número de protocolo 636/2023, que fue presentado el día 03/04,12025, según el asiento 1290, de I diario 2025; suspendida la calificación por no acreditarse el cumplimiento de las obligaciones fiscales el día 03/04/2025; solicitado sólo asiento de presentación el día 08/04/2025; solicitada inscripción el día [sic] 23/04/2025; Iniciada el día 09/05/2025 la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.1 LH, a que se refiere el documento, quedando el documento prorrogado de manera indeterminada; habiendo sido aportadas alegaciones a la resolución de dicho expediente por parte del

Ayuntamiento de Vilanova del Vallés, según instancias de fechas 12 de junio y 18 de julio de 2.025, suscritas por el Secretario-interventor de dicho Ayuntamiento, Don M. R. M., presentadas los días 18/06/2025 y 18/07/2025, respectivamente; ha sido calificado y se han de resaltar los siguientes hechos:

1. Se otorga escritura de rectificación de descripción, los señores don F. J. R. C., don A. R. C., doña M. A. C. R., doña M. L. C. R., doña M. R. C., don E. C. F., doña M. P. C. E., doña M. L. C. R., doña V. M. C., don E. R. C., don J. C. F., doña M. R. B. C., don R. C. E., don L. M. B. C., doña E. L. B., don I. L. B., doña M. V. C. E., don F. J. C. M., don A. C. V. C., don D. C. V. C., don E. C. V. C., don L. C. V. C., y doña M. J. C. V. C., solicitan la rectificación de la descripción de la finca número 1454 de Vilanova del Vallés.

2. Iniciada la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.1 L.H. y una vez realizadas las notificaciones oportunas a los colindantes, según dicho artículo requiere, se presentan alegaciones en el Registro de la Propiedad, en contra de la inscripción de dicha rectificación, mediante instancias de fechas 12 de junio y 18 de julio de 2.025, suscritas por el Secretario-interventor de dicho Ayuntamiento, Don M. R. M., presentadas los días 18/06/2025 y 18/07/2025, respectivamente.

3. El Ayuntamiento, entre otros extremos que no interfieren en la inscripción del expediente, hace constar que la descripción registral no concuerda con la realidad física, ya que no describe, ni menciona, ni excluye de la superficie propia de la finca, el vial rodado de vehículos existente y que representa el acceso a unas instalaciones hoteleras, concretamente en las inmediaciones del Hotel (...) y más exactamente en el límite Sur de la instalación hotelera, que se ubica en Suelo No Urbanizable y que se encuentra vinculada al corredor de infraestructuras de (...) En este costado Sur se desarrolla la curva del vial que no queda inscrita ni mencionada.

4. Este vial queda reflejado en el planeamiento municipal, como Sistema General Local y forma parte de la Red Viaria básica, según resulta de plano adjunto de Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1.994.

5. Por todo ello, se solicita por parte de la Administración, la incorporación de las modificaciones necesarias en la descripción rectificada, ya que ha de reflejar la existencia de dicho vial público.

De conformidad con lo expuesto, examinada la alegación presentada relativa a la posible afectación de sistemas generales y terrenos de dominio público local de la nueva descripción de la realidad descriptiva de la finca, por la posible existencia según la documentación aportada por la parte recurrente de un vial de uso público no descrito en la finca objeto de rectificación, y dada la contienda existente a este respecto en cuanto la realidad descriptiva de la finca entre las distintas posturas que puede afectar a bienes de dominio público, se deniega la inscripción del precedente documento, en aplicación de lo [sic] dispuesto en los artículos 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria y resolución de la D.G.R.N. de fecha 26/06/2019 y 31/10/2024 entre otras.

La calificación previa del documento se ha realizado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, teniendo en cuenta los antecedentes obrantes en este Registro.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asunción de la Dueña Sánchez registrador/a titular de Registro de Canovelles a día cuatro de agosto dos veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, doña M. V. C. E. y don A. R. C., en nombre y representación de la comunidad de bienes «Caralt-Mata CB», interpusieron recurso el día 4 de septiembre de 2025 mediante escrito de fecha en los siguientes términos:

«Primero. Falta de legitimación del ayuntamiento por impugnar la inscripción registral que se pretende. El Art. 199.1 de la LH es el procedimiento seguido por la registradora del Registro de la Propiedad de Canovelles para proceder a la inscripción de la escritura de rectificación de la Finca Registral 1.454. Obviamente, aquí no se pone en cuestión la aplicabilidad del precepto legal de referencia ni el procedimiento que éste marca. A lo que si presentamos objeción es a dar pie al Ayuntamiento de Vilanova del Vallés a presentar alegaciones, cuando éste no tiene la condición de propietario que linda con nuestra propiedad. Si se repasa a los propietarios vecinos de nuestra finca para nada aparece el Ayuntamiento de Vilanova del Vallés. Por tanto, éste no está legitimado para presentar objeciones a la inscripción que se pretende.

Segundo. Error de apreciación e interpretación del Plano de ordenación n.º 2 con los sistemas viarios en el sector del (...) y su conexión con el giratorio de la Carretera (...)

La impugnación municipal en la inscripción que se pretende y que esta parte defiende se fundamenta en un error inicial de apreciación física de la aplicación de la Clave 5 a este vial de conexión. Ciertamente, como puede verse en el Plano de las Normas urbanísticas que se adjunta (...) la calificación de sistema de clave 5 se reserva al giratorio en cuestión, pero no al vial de acceso al (...), al menos en no todo su tramo. De hecho, se hace necesario destacar e incluso denunciar que el plano que las alegaciones municipales adjuntan con el n.º A4 y con referencia a las NNSSPP de 1.994 incorpora un número 5 (referido a la Clave urbanística 5 de sistema viario básico), justo encima de la propiedad que se pretende inscribir sin la más mínima fundación. Sólo hace falta comparar el documento gráfico normativo no 3 que se adjunta y esta alteración artificial que consta en las alegaciones y que pretende prolongar el carácter de sistema viario público más allá de lo que las NNSS de Planeamiento de Vilanova del Vallés prevén.

En este sentido, se aporta informe técnico del arquitecto X. S. (...) donde se acredita que este vial no tiene la consideración de público (por ejemplo, tampoco consta en el Mapa Urbanístico de Cataluña como tal). Aquí se puede visualizar esta alteración municipal:

Tercero. Sistema viario básico en el Planeamiento local.

El Art. 41 de las NNSSPP de Vilanova del Vallés regula los sistemas locales y el 45 en el sistema viario básico (Clave 5). Éste último diferencia el tipo de vía atendiendo a su capacidad y uso (autopistas, carreteras básicas que son las de tráfico intenso como autovías, vías rápidas y las carreteras convencionales (que son propiedad de grandes administraciones), vías urbanas y las vías de la red local.

Bien, pues el vial que conduce por un lado al (...) y por el otro a la cárcel (...) no acaba de ser descrito en la relación anterior. De hecho, se debe ir al apartado c) del Art. 46 por disponer de una mínima referencia legal al supuesto ante los que nos encontramos con este vial: se remite a caminos de servicio o de acceso, de titularidad pública o privada, contruidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares. De esta regulación específica que sí le es de aplicación encontramos la eventualidad de que pueda ser de titularidad privada y al mismo tiempo que no le es de aplicación la normativa sobre carreteras.

A partir de estas consideraciones de base legal resulta necesario descartar que el trazado del Vial hasta el (...) sea un sistema viario básico y por tanto de naturaleza demanial. Todo en línea con lo que también defiende el arquitecto señor S. en su informe.

Tercero. El Acceso a la prisión (...)

Tal y como se puede comprobar con el plano del ICC (...) el acceso desde el giratorio hacia el (...) cumple otra función al menos en la parte inicial de su trayecto: sirve de acceso complementario a la toma (...) y reconocimiento de que éste no es el Vial de acceso principal al centro penitenciario, sí que cumple una función de complementariedad al principal. Si bien, ahora no es empleado con asiduidad, sí que se sigue utilizando, aunque la pavimentación inicial, por falta de mantenimiento, ha sufrido un deterioro evidente. Sin embargo, en la Modificación Puntual del Planeamiento aprobada el 19 de diciembre de 1.990 por la Comisión de Urbanismo de Barcelona y dedicada al enlace de la carretera (...) e incluir la zona hotelera, ya preveía un nuevo acceso al centro penitenciario de (...) que partía del Vial pronunciada que se encuentra en este Vial.

De cualquier manera, hay que recordar que este trazado del giratorio hacia la prisión queda reservado en el planeamiento viario de Cataluña para el futuro tramo (...) con el epígrafe I.18. Reserva ésta de suelo que significativamente sigue el trazado del actual camino a (...)

Por todo ello, expuesto se puede deducir que el Vial de acceso al (...) dispone de dos tramos: el primero hasta la curva y donde conecta con la vía hacia la prisión y de lo que se podría interpretar que tiene un cierto carácter público atendiendo a su destino (una instalación pública penitenciaria); y un segundo tramo que discurre estrictamente por propiedades privadas y que tiene la naturaleza de Vial privado. Primero, en la propiedad de la Comunidad de propietarios Caralt Mata, CB y después en la propiedad del (...) Carácter privado que también se acredita por los siguientes argumentos.

Cuarto. Falta de inscripción de esta vía en el inventario de bienes municipales del Ayuntamiento de Vilanova del Vallès.

El Art. 100 del decreto 336/1.988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del patrimonio de los entes locales obliga a los Ayuntamientos catalanes a llevar un inventario general consolidado, mediante epígrafes y subepígrafes, entre otros, los bienes, derechos y obligaciones del ente local. Y el Art. 106 determina que los bienes de dominio público deben inscribirse en el epígrafe 106.1 y que los viales no urbanos deberían hacerse constar en el apartado 106.1.c). Bien, pues se debe afirmar con absoluta rotundidad que el camino en cuestión no consta en el inventario de bienes del Ayuntamiento de Vilanova del Vallés. Hecho éste que pone en evidencia que las alegaciones municipales a la inscripción registral de la escritura de rectificación se basan exclusivamente en una interpretación excesiva y tendenciosa del plano de ordenación, colocando la Clave 5 allí donde no está prevista, y en cambio no puede reforzar el carácter público y demanial de este. ayuntamiento: su inscripción en el inventario municipal de bienes.

Quinto. Falta también de reflejo registral de esta pretendida demanialidad del vial y sí en cambio servidumbre.

En las alegaciones municipales se describe la pretendida cesión de todos los viales afectados en la Modificación puntual de las NNSS de Planeamiento aprobadas el 19 de diciembre de 1.990 y dedicada a adaptar las previsiones actuales de la red viaria general al enlace de la carretera (...) incluyendo una zona hotelera. Sin embargo, esta consideración ni aparece en las prescripciones previas de la Comisión Territorial de Urbanismo ni en la normativa de aplicación de esta Modificación que se limita prácticamente a incorporar una nueva clave urbanística, la 24 H para incorporar el uso hotelero en suelo no urbanizable. Por tanto, estas pretendidas cesiones que podrían configurar un régimen dominical a partir de una titularidad pública no constan ni que se formalizara en documento administrativo, ni catastral ni mucho más que se inscribiera en el Registro de la Propiedad (...)

Pero al mismo tiempo, sí consta que esta finca registral está grabada por dos servidumbres. La que nos interesa destacar aquí y ahora tiene lo siguiente redactado y que ilustra mucho a las claras la naturaleza privada del camino de acceso al (...): Como procedente de la finca 1.624 de La Roca, esta grabada como predio sirviente, con una

servidumbre de paso a favor de la finca 574 de Villanueva del Vallés, constituida mediante escritura otorgada en Barcelona, el once de junio de mil novecientos novena y uno, ante la notaria Isabel Gabarró Miquel el once de junio de mil novecientos novena y uno, inscrita al tomo 1.685 del Archivo, libro 66 de La Roca, folio 238, inscripción 8.^a, de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos novena y tres; en cuya escritura se constituyó servidumbre de paso en forma perpetua sobre parte de la finca radicada en el término de Vilanova del Vallés, que será predio sirviente, y en favor de la citada finca 574 de Vilanova del Vallés, propiedad de "Hotel Alfa Vallés. SA", que será predio dominante, con el siguiente contenido: Franja de terreno o camino de nuevo trazado con una superficie total de mil ochocientos metros cuadrados. en el que se autoriza el tráfico de todo tipo de vehículos y personas. sin limitación. con un ancho de diez metros y transcurrirá desde el futuro vial de acceso a la prisión (...) basta la finca importante "Hotel Alfa SA".

Tenemos, por tanto, que remarcar tres hechos de gran relevancia de este gravamen registral: No existe ninguna inscripción registral que describa la pretendida titularidad dominical del vial. Por el contrario, se defiende la presencia y permanencia del camino con una figura propia del derecho civil: la servidumbre a favor de la finca dominante. Existe, por tanto, en la inscripción registral de la finca 1.454 una servidumbre de paso perpetua, de 10 metros de ancho a favor del ahora Hotel (...)

Pero al mismo tiempo declara que esta servidumbre nace y se extiende a partir del desvío del camino de la cárcel. Por tanto, estamos ante un vial que sólo puede ser de naturaleza privada. Qué sentido tendría inscribir una carga registral como una servidumbre perpetua a favor de un tercero (hotel) si el vial en cuestión fuera de titularidad pública y se hubiera cedido previamente.

Pero lo más trascendente es que a partir de esta anotación registral de la servidumbre se constata de forma clara que este vial, que va desde el giratorio de la Carretera (...) se divide en dos tramos: el primero, hasta el desvío del camino de (...), y de este desvío (que se encuentra al inicio de la curva) hasta el Hotel. Del primero, como ya se ha comentado anteriormente, se puede predicar un cierto carácter público e incluso la aplicación de la Clave 5 en consideración de que el destino es una institución penitenciaria pública. Pero, el segundo tramo que transcurre por dos propiedades privadas (la n.º 1454 siendo la titularidad de la CB Caralt Mata, y la 574 del [...]), que lleva exclusivamente a una propiedad privada y que ha comportado una servidumbre de paso sólo puede tener el carácter de vial privado.

Sexto. Falta de reflejo catastral de este vial en el Catastro.

Como se puede comprobar en la ficha catastral n.º 08310A008000970000JF que hace referencia a la propiedad de Caralt-Mata CB, se refiere al Polígono 8 Parcela 97 del catastro de rústico, tiene un destino eminentemente agrario y forestal y Obviamente no queda afectada (...) Por tanto, tampoco el catastro contempla la eventualidad defendida por el Ayuntamiento de Vilanova del Vallès de la existencia de un camino público.

Séptimo. Presencia de un sistema de cierre (...)

Y, por último, por si no fuera suficiente con los argumentos empleados para defender la naturaleza privada del vial hasta el (...), al menos desde el desvío del camino hacia la prisión (...), conviene recordar un nuevo elemento: la valla que el (...) tiene al límite de su propiedad para impedir el paso de personas y vehículos por las noches, vallado que, como se puede ver (...), viene complementada por una videocámara de seguridad.

Si el hotel fue construido en 1.992 y esta valla se situó poco después, tenemos un impedimento físico de este vial instalado desde hace más de 20 años sin que conste que el Ayuntamiento de Vilanova del Vallès, en línea con la defensa del carácter público del vial, haya instado al Hotel a su desaparición dado que su carácter presencial.

Infracciones

1. Dar audiencia al Ayuntamiento de Vilanova del Vallés cuando no reúne la condición de ser vecino que limita con la Finca registral 1.454 de Vilanova del Vallés. El Ayuntamiento no consta en la descripción de las propiedades que limitan con esta finca

(por cierto, la propiedad demanial de la carretera [...] corresponde a la Generalitat de Catalunya). Por tanto, las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento en el período de audiencia a los “colindantes” sufren de un vicio de legalidad grave dada la falta de legitimidad del Ayuntamiento. Precepto vulnerado: Arte. 199.1 de la LLH.

2. La colocación de la Clave 5 (sistema viario básico) sobre el segundo tramo del vial en el Hotel (...) se hace sin amparo legal, ya que el Plano de ordenación de las NNSSPP de este sector se limita a colocar una primera Clave 5 en el giratorio de la Carretera (...) y la segunda justo a la salida de éste que conecta al vial que acude a la cárcel de (...) Actuación ésta que se convierte en arbitraria, artificiosa y contraria a la diligencia exigible de un alto cargo municipal. Infracción que se imputa: Arts. 4 y 55 de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. Los preceptos vulnerados del Art. 55 –referido a los principios de actuación de los altos cargos municipales– serían el del principio de legalidad y al respeto a la calidad de los servicios públicos ya los derechos de los usuarios.

3. La adscripción del segundo tramo del camino en cuestión dentro de la consideración de sistema viario básico (Clave 5), contradice el planeamiento local aplicable (Arts. 45 y 46 de las NNSSPP de Vilanova del Vallès) y el art. 34 del DL 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto repuesto de la Ley de urbanismo, dado como ya se ha dicho y justificado sobradamente el planeamiento urbanístico de Vilanova del Vallès no reserva el segundo tramo del camino en cuestión como sistema local de comunicación.

4. El carácter público de un camino o Vial no sólo viene definido para que conste su inclusión en el sistema viario básico del planeamiento o en el Inventario de bienes inmuebles o el sectorial, si existe, de inventario de caminos. Deviene fundamental también su adscripción al uso público y la necesidad de que sea el ayuntamiento quien haga su mantenimiento y se responsabilice de la policía del mismo. En caso de que se afectara al uso general de un camino ya sea procediendo a su cierre o su no inscripción registrales, etc..., el Ayuntamiento tiene la obligación de eliminar los obstáculos y al asegurar el acceso general de la vía. Estas obligaciones legales vienen reguladas en los Arts. 3, 4, 93, 106, 134 (acción investigadora) o 147 (recuperación de oficio) del Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el reglamento del patrimonio de los entes locales.

Bien, pues a pesar de defender el carácter demanial del Vial de constante referencia el Ayuntamiento no ha llevado a cabo ninguna de las actuaciones que la Ley le obliga desde que se colocó la valla para impedir el acceso al hotel, de inscribir el camino a su Inventario de Bienes o el de Caminos, instar los cambios catastrales oportunos, pedir al Registro de la Exposición. De hecho, el Ayuntamiento entre la actuación actual de pedir la inscripción de un camino porque lo considera público y el resto de las obligaciones anteriores y complementarias a las que la ley le obliga si entiende que es un camino público y no ha realizado, existe una contradicción manifiesta y absoluta.

Conclusiones

El Secretario-Interventor de Ayuntamiento de Vilanova del Vallès a pesar de la falta de legitimidad del Ayuntamiento en la tramitación que se llevará a cabo en el Registro de la Propiedad de Canovelles en referencia a la finca registral n.º 1.454, pretende al cabo de más de 22 años de inactividad absoluta de acciones que acreditaran el pretendido carácter público. camino que pasa por esta finca en ocasión de la inscripción de una simple escritura de rectificación. Y esto se pretende hacer aportando como única prueba del carácter demanial de este segundo tramo, un plano adaptando y alterando sustancialmente el plano de Ordenación del Planeamiento general en el sector del (...) importante una nueva clave 5 precisamente en la finca registral que se pretende rectificar a efectos exclusivamente de anotaciones geográficas. tiempo que defendiera el pretendido carácter público del camino.

El segundo tramo de este vial de constante referencia y que va desde el desvío con el camino de la Cárcel (...) hasta el (...) es y sólo puede ser privado ya que el planeamiento general no hace una reserva a título de sistema viario básico, porque no conecta con ninguna institución pública o es empleado por varias masías, porque no se ha inscrito ninguna supuesta por cesión ni en el registro de carácter estrictamente privado que asegura su acceso óptimo, porque el vial se cierra a voluntad del (...) por las noches o en las ocasiones que se crea oportuno y porque en definitiva da acceso sólo a una propiedad privada.

Por todo ello, pedimos: Que tenga por presentado este recurso gubernativo, en tiempo y forma, contra la resolución de calificación negativa de la titular del Registro de la Propiedad de Canovelles, Asunción de la Dueña Sánchez, de 4 de agosto de 2.025 por lo que se deniega la inscripción de la escritura de rectificación de la Finca registral n.º 1.454 de Vilanova del Vallès inscrita en el Registro de la Propiedad de Canovelles e instada por los copropietarios integrantes de Caralt Mata, CB. En consecuencia, se pide que se anule y que se proceda a la inscripción de la rectificación propuesta al no existir ningún tipo de impedimento legal.»

IV

La registradora de la Propiedad de Canovelles emitió informe el día 25 de septiembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a la Dirección General de Entidades Jurídicas de Cataluña el mismo día, quien remitió el expediente a esta Dirección General, mediante correo electrónico remitido por la responsable de Soporte y Secretaría Técnica de la Comisión de Codificación de Cataluña y de Gestión d Recursos Gubernativos de la Dirección General de Entidades Jurídicas de Cataluña del Departamento de Justicia y Calidad Democrática de la Generalitat de Cataluña.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1.8.^a de la Constitución Española; 1.3.º, 9, 20, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989 y 18 de noviembre de 2004; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 15 de marzo, 12 de abril y 19 de junio de 2016, 31 de mayo y 4 de septiembre de 2017, 13 de abril y 20 de julio de 2018, 5 y 20 de marzo de 2019 y 24 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de octubre de 2020, 19 de enero, 26 de abril, 12 de mayo y 1 de diciembre de 2022, 26 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 29 de mayo, 2 de septiembre y 3 y 10 de octubre de 2024 y 24 y 25 de marzo y 28 de junio de 2025.

1. En el presente caso, los recurrentes solicitan la inscripción de una rectificación de la descripción de una finca de su titularidad y la inscripción de la georreferenciación catastral por corresponderse con la realidad física de la finca.

2. La registradora, inicia un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, procediendo a notificar a los colindantes y al Ayuntamiento de Vilanova del Vallès, el cual se opone a la inscripción, puesto que entiende que se tiene que excluir de la georreferenciación aportada una porción de terreno que constituye un vial público.

3. Los recurrentes alegan la falta de legitimación del Ayuntamiento, pues no figura en la relación de colindantes notificados, la indebida aplicación del Derecho urbanístico a la porción de camino aludido, la no aportación del número de inventario municipal del camino, para acreditar su naturaleza pública y la naturaleza privada del camino, como se desprende del contenido del Registro, donde se describe como una servidumbre, siendo el predio sirviente la finca objeto del expediente, a quien pertenece por tanto la superficie destinada a camino y predio dominante la finca registral 534 del término de Vilanova del Vallès.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede confirmar la competencia de esta Dirección General para resolver el recurso, pues se trata de resolver una cuestión específica de Derecho Hipotecario, conforme al artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, por ostentar el Estado la competencia exclusiva en materia de legislación Civil, como lo es resolver sobre la aplicación del artículo 199 de la ley Hipotecaria. Así lo han entendido las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de enero de 2020 y 2 de septiembre de 2024.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, o la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

6. En el presente caso, existiendo alegación contraria a la inscripción en la tramitación del expediente y fundando en ella la calificación registral denegatoria, el registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Y según la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones, como la de 24 de marzo de 2025, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

7. Procede, por tanto, analizar si la oposición del colindante es suficiente para impedir la inscripción y si ha sido correctamente analizada por el registrador. Y ello, porque uno de los objetivos del expediente del artículo 199 es la protección de los derechos de las personas físicas o jurídicas que pudieran ser perjudicadas por la inscripción de la georreferenciación. Así la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19

de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mera existencia de la alegación no es suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «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».

8. En el presente caso, formula la alegación el Ayuntamiento del lugar en el que radica la finca, quien alega la invasión de un camino que es de dominio público. En su escrito de alegaciones de 18 de julio de 2025, tras subsanar un error padecido en su escrito de 12 de junio de 2025, en la apreciación de la operación solicitada, al confundir los conceptos de finca registral y parcela catastral, señala que en el título no se describe ni menciona ni se excluye de la superficie de la finca un vial rodado de vehículos de 8 metros de anchura, que es el acceso único e indisociable a un hotel, tal y como fue aprobado en su día. Declara además que en el lindero sur se desarrolla la curva del vial, que no se describe ni se menciona ni se excluye de la finca 1.454 del término de Vilanova del Vallès, figurando el vial en el planeamiento municipal como sistema general local, que forma parte de la red, adjuntando un plano.

9. La registradora estima la alegación al entender que hay un indicio de contienda, que los recurrentes niegan porque el Ayuntamiento no es colindante, según la relación de colindantes catastrales y registrales, porque no identifica el camino con el número de inventario del Ayuntamiento y porque no estamos ante un vial público, sino ante una servidumbre, que grava la finca 1.454, por procedencia de la finca 1.624 en favor de la finca 574, todas del término de Vilanova del Vallès.

10. En cuanto a la primera cuestión, es decir, el carácter de no colindante del Ayuntamiento, que invocan los recurrentes, cabe recordar que el registrador puede notificar al Ayuntamiento, si a la vista del escenario de calificación registral gráfica de la aplicación homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, tiene dudas de la posible invasión de dominio público. Así lo ha reconocido las Resoluciones de 20 de julio de 2018, reiterada por otras posteriores, declarando que «es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos 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; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017). En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión». Por tanto, es correcta la notificación al Ayuntamiento que realiza la registradora, al tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar sus dudas sobre la posible invasión de dominio público, aunque la Administración en cuestión no sea colindante.

11. Notificado el Ayuntamiento, para que sea atendible su oposición, esta ha de ser tajante y terminante, como ha declarado la Resolución de 26 de julio de 2023. En el presente caso, el Ayuntamiento declara que la operación afecta a sistemas generales y terrenos de dominio público o afectos al dominio público, que deben quedarse al margen de la operación registral, acompañando un plano procedente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio, del que resulta que el trazado del camino está afecto a sistemas generales, aportando las coordenadas del citado vial público, para que se excluya de la superficie de la finca. En este sentido, la Resolución de 20 de marzo de 2019, en un supuesto de hecho similar al del presente recurso, declaró que la

oposición del Ayuntamiento, expresada en términos escuetos, pero tajantes, a la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral, basada en el hecho de estar en parte la finca calificada como vial en el planeamiento municipal, justifica el rechazo a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada. Ello es consecuencia, como declararon las Resoluciones de 13 de abril de 2018, 26 de abril de 2022 y 29 de mayo de 2024, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

12. Pero, como dice la Resolución de 12 de mayo de 2022, el escrito de oposición debe reunir los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles. Y si no acredita, ni siquiera alude, a la titularidad municipal del terreno en cuestión, que tampoco resulta del Catastro; amén de haber incumplido el Ayuntamiento, si es que fuera el caso, su obligación legal (ex artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas) de inscribir el bien a su nombre en el Registro de la Propiedad, no debe atenderse a la alegación. Este incumplimiento si bien no priva a los bienes municipales de protección legal, sí ha de ser tenido en cuenta si, además, existen otras relevantes razones para dudar de la titularidad pública. Por ello, cabe, como declaró la Resolución de 30 de octubre de 2020 que el recurrente pueda aportar documentación que desvirtúe la duda sobre el carácter demanial del camino.

13. Ello nos lleva al análisis de la documentación aportada por los recurrentes en el escrito de interposición del recurso. No admitida la falta de legitimación del Ayuntamiento para presentar alegaciones, los recurrentes entienden que existe un error en la alegación del Ayuntamiento, al aplicar erróneamente la clave 5 a este vial de conexión, pues la aplicación de la clave 5 debe reservarse para la rotonda de la carretera, pero no al vial de acceso al hotel A., que no es de titularidad pública en todo su tramo. Afirman que ello es coherente con el plano que aporta el Ayuntamiento que sitúa la clave 5 en el límite de la propiedad de la finca que es objeto del expediente, aportando un informe técnico que afirma que el vial no tiene el carácter de dominio público. Los recurrentes hacen una serie de consideraciones y aportan un plano para concluir que, de todo ello, se puede deducir que la vía de acceso al hotel dispone de dos tramos, el primero hasta la curva, de carácter público y el segundo, a partir de la curva que discurre por heredades privadas. Estas apreciaciones de los recurrentes no hacen sino confirmar la existencia de un desacuerdo entre el Ayuntamiento y los recurrentes sobre la naturaleza pública o privada del vial en cuestión. Y como han declarado las Resoluciones de 19 de enero de 2022 o la de 10 de octubre de 2024, entre otras, la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, pues no hay en el mismo trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente y no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes, como han declarado las Resoluciones de 1 de diciembre de 2022 o la de 3 de octubre de 2024, entre otras.

14. Respecto a la identificación del camino en el inventario municipal, no es este un requisito para que el Ayuntamiento puede formular la alegación. El secretario del Ayuntamiento manifiesta en el informe que la realidad física actual deriva de la aprobación de una serie de planos y documentos urbanísticos por parte de la Administración catalana competente, que comportó las correspondientes cesiones de terrenos para conformar los accesos de los terrenos para conformar los accesos al hotel. Ciertamente, se ha incumplido la obligación de presentar toda esa documentación en el Registro, y cuando se solicite su inscripción, la registradora competente controlará el

cumplimiento de los requisitos necesarios para ello, tanto desde el punto de vista de la legislación registral y la sustantiva. Pero, en su alegación el Ayuntamiento no ha aportado documento alguno de cesión para viales, ya que la misma no se inscribió en su día en el Registro de la Propiedad. Dicha falta de aportación puede ser un motivo que lleve a dudar de la titularidad municipal de esa franja de terreno, que solo resulta de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, como norma reglamentaria, pero de carácter declarativo, que requieren de los correspondientes instrumentos de ejecución. Al no haberse otorgado la titulación necesaria para ello, no se acredita por parte del Ayuntamiento la titularidad de esa franja de terreno. Y, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2019, citando la Resolución de 31 de mayo de 2017, el hecho de que, según el planeamiento municipal la finca esté destinada a cesión obligatoria para viales, no significa que por este solo hecho la finca sea de dominio público, por lo que no puede rechazarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada por tal motivo. Por ello, siguiendo la doctrina de las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989 y 18 de noviembre de 2004, la cesión obligatoria de suelo se produce con la formalización de la correspondiente acta de entrega y recepción, que opera la transmisión dominical en favor del Ayuntamiento. En otras palabras: la inclusión de un terreno en un plan de urbanismo no convierte los terrenos de propiedad privada destinados a viales en terrenos de dominio público, sino que para ello hará falta el acto de entrega y aceptación.

15. El último de los argumentos esgrimidos por los recurrentes para defender la titularidad privada del camino es que la finca objeto del expediente está gravado por dos servidumbres, una de ellas de paso y que grava la finca registral 1.454 por procedencia de la finca registral 1.624, siendo esta y, por procedencia, la finca registral 1.454, predio sirviente y la finca registral 524 predio dominante, que es en la que se ubica el hotel. La servidumbre se describe como «franja de terreno o camino de nuevo trazado con una superficie total de 1.800 metros cuadrados, en los que se autoriza el tránsito de todo tipo de vehículos y de personas, sin limitación, con una anchura de 10 metros y transcurrirá desde el futuro vial de acceso hasta la finca de la entidad «Hotel Alfa, S.A.». Se constituyó mediante escritura otorgada el día 11 de junio de 1991 ante la notaria de Barcelona, doña Isabel Gabarró Miguel, causando la inscripción 8.^a del predio sirviente.

Esta alegación de los recurrentes, que deriva del contenido del Registro y, por tanto, pudo ser conocido por la registradora al calificar, sí acredita la condición de la titularidad privada de la franja de terreno si se compara la descripción de la servidumbre con la realidad física, puesto que el camino enlaza con el vial público de acceso y llega hasta el hotel. Por tanto, del contenido del Registro sí resulta la naturaleza privada del camino, como servidumbre de paso, cuya superficie física corresponde al predio sirviente, como cualidad del dominante, al que da acceso. Quizás, consciente de esta situación, tampoco el Catastro asigna al viario público esta porción de terreno. Ello determina que la inscripción de la georreferenciación no perjudica al dominio público, pues en nada impide que puede otorgarse el correspondiente título de cesión a viales e inscribirse en favor del Ayuntamiento, con la georreferenciación correspondiente. Como consecuencia de lo anterior, hay que concluir que la alegación del Ayuntamiento carece de la virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente, pues no ha llegado a acreditar la naturaleza pública del camino, a diferencia de los recurrentes que acreditan su naturaleza privada, que se desprende del contenido del Registro, protegido por los principios de legitimación registral y la salvaguardia judicial de los asientos practicados, conforme a los artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria y tracto sucesivo, ya que no se ha otorgado e inscrito la titulación que acredita la naturaleza pública del camino.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por no existir indicio de conflicto en la delimitación de la situación física de la finca, sino que lo que no se ha acreditado es el otorgamiento de los actos jurídicos necesarios para convertir un espacio que es de dominio privado en dominio público, acto que no se impide por el hecho de proceder a la inscripción de la georreferenciación.

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, 2 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.